

UCHWAŁA NR XI/91/2019
RADY MIEJSKIEJ W PACZKOWIE

z dnia 29 sierpnia 2019 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Paczków oraz nabywania nieruchomości przez Gminę

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 9 lit. a) i pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309) oraz art. 13, art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 2 pkt 1 i ust. 3, art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a, 1b i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1509, z 2018 r. poz. 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, poz. 492, poz. 801 i poz. 1309) oraz art. 285 i 305¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145), Rada Miejska w Paczkowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

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

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

§ 2. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Paczków należy do Burmistrza Gminy, który:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego;
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku obowiązku przeprowadzania przetargu;
- 3) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne;
- 4) obciąża nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości.

§ 3. 1. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2. Z przeznaczeniem na cele wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Burmistrz Gminy może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze umowy sprzedaży lub wносить je jako aporty do spółek prawa handlowego;
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste;
- 3) dokonywać zamiany nieruchomości;
- 4) oddawać nieruchomości w dzierżawę, najem, użytkowanie lub trwałą zarząd;
- 5) oddawać nieruchomości w użyczenie;
- 6) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 4. Czynności, o których mowa w § 3 ust. 2, Burmistrz Gminy dokonuje z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, a w szczególności ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Nabywanie i zamiana nieruchomości

§ 5. Burmistrz Gminy nabywa do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność lub pozostające w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa, osób fizycznych i osób prawnych, na realizację zadań własnych Gminy, poprzez:

- 1) odpłatne i nieodpłatne nabywanie w drodze umów cywilnoprawnych;
- 2) zamianę i darowiznę nieruchomości;
- 3) komunalizację w drodze decyzji;
- 4) wykonanie prawa pierwokupu;
- 5) wywłaszczenia;
- 6) przejmowanie z mocy prawa;
- 7) inne czynności prawne.

§ 6. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Warunki zamiany nieruchomości ustala w drodze rozkazań Burmistrz Gminy.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości

§ 7. 1. W drodze sprzedaży przenosi się własność nieruchomości:

- 1) zabudowanych;
- 2) niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) niezabudowanych nieprzeznaczonych do zabudowy.

2. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Gminy kierując się położeniem nieruchomości, jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste.

3. Nieruchomości mogą być wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) Gminy w spółkach prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy lub do których Gmina przystąpiła. Podstawę ustalenia wartości aportu stanowi wycena gruntu sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Zwalnia się z obowiązku przeprowadzenia przetargu na sprzedaż nieruchomości, gdy sprzedaż ta następuje na rzecz osoby władającej nieruchomością na podstawie umowy dzierżawy zawartej na czas co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

§ 8. 1. Przedmiotem sprzedaży są lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące własność Gminy Paczków.

2. Przyznaje się prawo pierwszeństwa w nabywaniu lokali najemcom lokali mieszkalnych i użytkowych. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych i użytkowych dotyczy także sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkiem, w którym znajduje się wyłącznie jeden lokal mieszkalny (dom mieszkalny jednorodzinny) lub jeden lokal użytkowy, w całości wynajmowany przez określonego najemcę.

3. Sprzedaży na rzecz najemcy nie podlegają nieruchomości obciążone zaległościami z tytułu czynszu najmu.

4. Warunkiem sprzedaży lokalu jest uregulowanie zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu.

5. Najemcy, któremu wypowiedziano umowę najmu nie przysługuje prawo wykupienia najmowanego lokalu.

6. Wyłącza się ze sprzedaży lokale socjalne.

7. Ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zbywanych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców ustala Burmistrz Gminy zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 9. 1. Od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i domów mieszkalnych jednorodzinnych zbywanych w drodze bezprzetargowej udziela się bonifikaty w wysokości:

- 1) 95% dla wniosków złożonych do 31 grudnia 2019 roku;

2) 50% dla wniosków złożonych od 1 stycznia 2020 roku.

2. Bonifikaty, o której mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku posiadania przez nabywcę lokalu lub jego współmałżonka, tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego znajdującego się na terenie Gminy Paczków, z zastrzeżeniem wynikającym z ust. 3.

3. Przepis ust. 2 nie ma zastosowania do osób, będących właścicielami udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego znajdującego się na terenie Gminy Paczków, gdy wielkość każdego udziału wynosi mniej niż 50% i została nabyta w drodze dziedziczenia.

4. Jeżeli lokal mieści się w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub takim budynkiem jest dom mieszkalny jednorodzinny, do ceny nieruchomości stosuje się 55% bonifikatę.

5. W razie zbiegu praw do bonifikat określonych w ust. 1 i 4, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

6. Burmistrz Gminy żąda zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, z uwzględnieniem wyłączeń ustawowych nieprzewidujących podstawy do zwrotu bonifikaty, jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego jednorodzinnego przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, zbył lub wykorzystał lokal mieszkalny lub dom mieszkalny jednorodzinny, na cele inne niż stanowiące podstawę udzielenia bonifikaty.

7. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach nowo wybudowanych nie stosuje się bonifikaty przez okres 10 lat od daty oddania budynku do użytkowania w rozumieniu ustawy prawo budowlane.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości

§ 10. 1. Obciążanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Paczków ograniczonymi prawami rzeczowymi, polega w szczególności na:

- 1) oddawaniu nieruchomości w użytkowanie;
- 2) ustanawianiu służebności gruntowych i służebności przesyłu;
- 3) ustanowieniu hipoteki.

2. Ustanawianie służebności gruntowych i służebności przesyłu na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Paczków następować będzie na podstawie umowy zawartej przez Burmistrza Gminy w formie aktu notarialnego, która określać będzie jej szczegółowe warunki.

3. Niespłacone należności z tytułu ratalnego nabycia nieruchomości gminnych podlegają każdorazowemu zabezpieczeniu hipotecznemu.

Rozdział 5.

Zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości

§ 11. 1. Wydzierżawianiu oraz wynajmowaniu podlegają nieruchomości stanowiące własność Gminy Paczków.

2. Przedmiotem dzierżawy lub najmu może być nieruchomość (budynek, lokal, garaż, pomieszczenie, działka gruntu zabudowana i niezabudowana) lub jej część.

3. O rodzaju zawieranej umowy decyduje możliwość pobierania z przedmiotu umowy pożytków (dzierżawa) lub brak takiej możliwości (najem).

4. Zawarcie umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, następuje po przeprowadzeniu przetargu, chyba że Rada Miejska w Paczkowie w oparciu o przepisy szczególne wyrazi zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów, z zastrzeżeniem ust. 10.

5. Stawki czynszu dzierżawnego oraz najmu ustala Burmistrz Gminy w drodze zarządzenia.

6. Przetarg na zawarcie umowy najmu lub umowy dzierżawy nieruchomości przeprowadzony jest w oparciu o regulamin określony przez Burmistrza Gminy w drodze zarządzenia.

7. Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończy się wyłonieniem najemcy lub dzierżawcy przeprowadza się drugi przetarg, w którym cenę wywoławczą stawki czynszu można obniżyć do 30% wysokości stawek czynszu, o których mowa w ust. 5.

8. Nieruchomości mogą być oddane w najem lub dzierżawę, w drodze rokowań warunków umowy, jeżeli w trakcie kolejnych dwóch przetargów nie został wyłoniony najemca lub dzierżawca.

9. Podstawą do zawarcia umowy najmu lub dzierżawy jest protokół z przetargu lub z rokowań, zatwierdzony przez Burmistrza Gminy Paczków.

10. Nieruchomości mogą być wynajęte w drodze bezprzetargowej:

- 1) organizacji społecznej, politycznej po przeprowadzeniu rokowań warunków umowy z przyszłym najemcą;
- 2) byłemu najemcy, który po rozwiązaniu umowy najmu a przed wydaniem nieruchomości spłaci w całości zaległy czynsz wraz z odsetkami i kosztami postępowania windykacyjnego.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 12. Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 13. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Paczkowie Nr XVI/114/2012 z dnia 02 lutego 2012 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Paczków oraz nabywania nieruchomości przez Gminę, której tekst jednolity został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 26 sierpnia 2016 r. poz. 1778.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Paczków.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Paczkowie

Wiesław Jan Barabasz