

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY GMINY PORAJ

z dnia 2022 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Poraj

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) w związku z art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 18, art. 22 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.)

Rada Gminy Poraj
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Zasady ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Poraj, w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż 3 lata, w tym gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat 3, zawiera się kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. 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;
- 3) ustalenie preferencji ułatwiających nabycie, zbycie, dzierżawę, użyczenie i najem nieruchomości.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Poraj;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy w Poraju;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Poraj;
- 4) Nieruchomościach - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Poraj;
- 5) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.);
- 6) Celach publicznych – należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy;
- 7) Jednostkach organizacyjnych - należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne, nie posiadające osobowości prawnej;
- 8) Jednostkach pomocniczych - należy przez to rozumieć Sołectwa Gminy Poraj;

9) Nieruchomości wielomieszkaniowej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o liczbie lokali mieszkalnej 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:

- 1) sprzedaje nieruchomości;
- 2) nabywa nieruchomości;
- 3) nabywa prawo użytkowania wieczystego nieruchomości;
- 4) nabywa i zbywa udziały w nieruchomościach;
- 5) nabywa nieruchomości w drodze darowizny;
- 6) dokonuje zamiany nieruchomości;
- 7) dokonuje znoszenia współwłasności nieruchomości;
- 8) oddaje nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- 9) oddaje nieruchomości w trwałe zarząd;
- 10) oddaje nieruchomości w najem, dzierżawę, użyczenie oraz przedłuża czas obowiązywania tych umów.

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

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 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, bez zgody Rady Gminy w następujących przypadkach:

- 1) są 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 przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiając gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
- 3) 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;
- 4) ich nabycie następuje w wyniku słusznych i prawnych roszczeń właścicieli nieruchomości na podstawie art. 222 oraz art. 231 ustawy Kodeks Cywilny, zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości;

5) ich nabycie następuje w drodze zamiany nieruchomości, nieodpłatnego przekazania, zamiany prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiany prawa użytkowania wieczystego, która dokonywana jest między Gminą a Skarbem Państwa lub Gminą a innymi jednostkami samorządu terytorialnego lub osobą fizyczną.

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

2. Wójt nabywając nieruchomości w formie odpłatnej, nabywa je za cenę nie wyższą niż ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.

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

§ 7. Dopuszcza się nabywanie nieruchomości za cenę wyższą niż ustaloną w §6 ust. 2, po zasięgnięciu opinii komisji Rady Gminy Poraj do spraw budżetu.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 8. Wójt może bez zgody Rady zbywać lub oddawać w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiące własność Gminy (w tym udziały w nieruchomościach) o wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego do wysokości 100 000 zł w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 9. 1. 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.

2. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach przewidzianych w ustawie.

§ 10. Zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymaga sprzedaż nieruchomości Gminy Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż 70% wartość określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rozdział 4.

Przekazywanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie

§ 11. 1. Wójt może bez zgody Rady zawierać umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości lub ich części, na czas oznaczony powyżej 3 lat lub czas nieoznaczony, w tym przedłużać już zawarte umowy dzierżawy lub najmu, w tym także umowy zawarte na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Przy zawieraniu umów dzierżawy, najmu lub użyczenia 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. Dzierżawa, najem lub użyczenie nieruchomości na zasadach opisanych w §11 ust. 1 następuje w trybie przetargowym z zastrzeżeniem §11 ust. 4.

4. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli oddanie w dzierżawę następuje:

- 1) w ramach przedłużenia umowy z dotychczasowymi dzierżawcami lub najemcami nieruchomości;
- 2) z wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem i małżonkiem dzierżawcy lub najemcy;
- 3) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, będącej w użytkowaniu wieczystym, oddanej w dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy;
- 4) w celu urządzenia drogi dojazdowej do posesji;
- 5) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, charytatywnej, kulturalnej lub oświatowej;
- 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 w rozumieniu art. 6 ustawy.

5. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym, w przypadkach o których mowa w ust. 4 pkt 1 i 2 jest brak zaległości finansowych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości.

Rozdział 5.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i lokali użytkowych

§ 12. Upoważnia się Wójta do wyodrębnienia własności lokali w budynkach stanowiących własność Gminy Poraj.

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

§ 14. 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.

§ 15. 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.

§ 16. 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.

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

§ 18. Udziela się bonifikaty od ceny sprzedaży kupowanych za gotówkę lokali mieszkalnych w wysokości 80% ceny nabycia w przypadku, o którym mowa w § 15 pkt 1.

Rozdział 6. Trwały zarząd

§ 19. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy 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 lub statutem.

2. Ustalenie trwałego zarządu następuje na czas określony lub nieokreślony stosownie do wniosku kierownika jednostki organizacyjnej Gminy.

3. W przypadku przekazywania nieruchomości jednostce organizacyjnej w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości oraz zasad zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia na rzecz osób trzecich ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

§ 20. 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 celów publicznych i zadań własnych Gminy;
- 2) prowadzenie działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowo-turystycznej, przez jednostki organizacyjne realizujące cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

Rozdział 7. Przepisy końcowe

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

§ 22. Wójt Gminy Poraj przedstawia Radzie Gminy Poraj pisemne sprawozdanie o zbytych, nabytych, użyczonych, wydzierżawionych i wynajętych nieruchomościach oraz uzyskanych z tego tytułu dochodach i poniesionych wydatkach:

- 1) Półroczne – w terminie do dnia 31 lipca;
- 2) Roczne – w terminie do dnia 28 lutego następnego roku.

§ 23. Wójt Gminy Poraj informuje drogą elektroniczną Radnych Gminy Poraj o wszelkich czynnościach opisanych w Rozdziale 2 i Rozdziale 3 niniejszej Uchwały najpóźniej w chwili wszczęcia procedur.

§ 24. Traci moc Uchwała Nr 57(XI)2011 Rady Gminy Poraj z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie zasad przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych należących do Gminy Poraj.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poraj.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Poraj

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 13 ust. 1, art. 18, art. 37 ust. 4, art. 43 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) Rada Gminy uprawniona jest do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy m.in. w zakresie zbywania, nabywania, zamiany nieruchomości. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt, do jego zakresu działania należą czynności faktyczne i prawne związane z bieżącym gospodarowaniem mieniem. Rada Gminy ustala zasady gospodarowania przekraczające zakres zwykłego zarządu, w szczególności nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż trzy lata.

Podjęcie niniejszej uchwały ma na celu przekazanie niektórych zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami do kompetencji Wójta Gminy Poraj w celu uproszczenia dotychczasowej procedury w sprawach typowych, w tym przedłużania umów dzierżaw lub najmu na okres do 3 lat. Wyżej wymienione przepisy dają Radzie Gminy możliwość generalnego uregulowania spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, a zaproponowane zasady pozwolą na usprawnienie, zwiększenie efektywności i przejrzystości gospodarowania nieruchomościami Gminy Poraj. Zasady określone niniejszą uchwałą usprawnią i ujedynoliją sposób zarządzania nieruchomościami Gminy Poraj.

Projekt uchwały był przedmiotem analizy podczas wspólnego posiedzenia Komisji ds. budżetu oraz gospodarki komunalnej i inwestycji oraz Komisji ds. oświaty, kultury, zdrowia i spraw społecznych w dniu 16 sierpnia 2022 r. Zaproponowane przez Radnych poprawki zgodnie z Wnioskiem Nr 28/22 obu Komisji zostały uwzględnione w niniejszym dokumencie.

W związku z powyższym proponuje się uchwalenie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Poraj w powyższym zakresie.

Sporządziła:

Kinga Ptak-Trzeciak