

**UCHWAŁA NR XXXVIII/232/18
RADY MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ**

z dnia 28 lutego 2018 r.

w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.), art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6 i ust. 6a, art. 37 ust. 3, ust. 3a i ust. 4, art. 70 ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.), Rada Miasta Jedlina-Zdrój uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących zasób mienia komunalnego Gminy Jedlina-Zdrój oraz zasady ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, jak również zasady zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, a w szczególności tryb:

- 1) nabywania nieruchomości przez Gminę Jedlina-Zdrój od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej;
- 2) wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej;
- 3) obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 4) przyjmowania i dokonywania darowizn.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miasta Jedlina-Zdrój;
- 2) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Jedlina-Zdrój;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Jedlina-Zdrój;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 3. Gospodarowanie mieniem, określone niniejszą uchwałą nie narusza zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania, określonych w odrębnych przepisach.

§ 4. Nieruchomościami stanowiącymi gminny zasób nieruchomości gospodaruje Burmistrz, kierując się zasadami prawidłowej gospodarki, przepisami prawa i zasadami określonymi niniejszą uchwałą.

§ 5. Burmistrz w sprawach gospodarowania nieruchomościami wydaje zarządzenia.

**Rozdział 2.
Zasady nabywania nieruchomości**

§ 6. 1. Burmistrz może nabywać nieruchomości lub ich części, stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych lub przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości uwzględniając potrzeby zabudowy i rozwoju miasta, konieczność realizacji zadań własnych gminy oraz obowiązki wynikające z przepisów szczególnych.

2. Nabycie nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić między innymi w drodze:

- 1) umowy kupna - sprzedaży;
- 2) przetargu nieruchomości
- 2) zamiany nieruchomości;
- 3) nieodpłatnego przejęcia nieruchomości;

- 4) wykonania prawa pierwokupu lub odkupu;
- 5) przyjęcia darowizny bez obciążeń lub spadku lub zapisu;
- 6) przejęcia nieruchomości z mocy prawa;
- 7) komunalizacji mienia Skarbu Państwa na wniosek;
- 8) licytacji komorniczej;
- 9) innych niewymienionych czynności prawnych.

§ 7. 1. Burmistrz dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej nabycia nieruchomości.

2. Nabycie nieruchomości należy poprzedzić rokowaniami mającymi na celu ustalenie warunków nabycia, w tym także ceny nieruchomości.

3. Podstawą rokowań w zakresie ceny nabycia nieruchomości jest jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Udział w przetargu bądź w rokowaniach jest możliwy jeżeli planowana transakcja znajduje pokrycie w budżecie Gminy.

Rozdział 3. Zasady zbywania nieruchomości

§ 8. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali gminnych ich najemcom lub dzierżawcom, którzy korzystają z nich na podstawie umowy najmu lub dzierżawy, zawartej na czas nieoznaczony.

2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu budynków mieszkalnych lub użytkowych, w tym garaży murowanych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.

§ 9. Burmistrz może wyłączyć ze sprzedaży lokale mieszkalne i użytkowe:

- 1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego oraz do wyburzenia;
- 2) w budynkach, w których przewidziana jest zmiana funkcji;
- 3) w przypadkach szczególnie uzasadnionych.

§ 10. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe:

- 1) przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową;
- 2) oddane w dzierżawę albo użytkowanie, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi albo użytkuje nieruchomość nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 lat, a nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę lub zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach;
- 3) w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości albo jego spadkobierca.

§ 11. 1. Cena nieruchomości lub lokali, sprzedawanych w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, o których mowa w art. 37 ust. 2 i 3 oraz w art. 39 ust. 2 ustawy, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 5 lat .

2. W przypadku rozłożenia na raty ceny nieruchomości lub lokalu, sprzedawanych w drodze bezprzetargowej, pierwsza rata w wysokości 25% ceny nieruchomości podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

3. W przypadku rozłożenia ceny na raty powyżej 2 lat, wyraża się zgodę na zastosowanie stopy procentowej w wysokości dwukrotnej wartości stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

4. Harmonogram płatności rat wraz z oprocentowaniem będzie stanowił załącznik do umowy sprzedaży.

5. Rzeczywista wysokość oprocentowania z okresu płatności poszczególnych rat zostanie uwzględniona w ostatecznym rozliczeniu sporządzonym w terminie 30 dni od daty zapłaty ostatniej raty.

6. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży uwzględnia się w cenie nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, a nabywca ponosi koszty zawarcia umowy notarialnej.

§ 12. Z możliwości rozłożenia ceny nieruchomości na raty mogą korzystać nabywcy, którzy nie posiadają zaległości wobec Gminy.

Rozdział 4.

Zasady obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 13. 1. Użytkowanie nieruchomości może być ustanowione odpłatnie w formie umowy sporządzonej na piśmie.

2. Okres użytkowania nieruchomości nie może być dłuższy niż 20 lat.

3. Burmistrz ustala wysokość opłaty za użytkowanie nieruchomości na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 14. 1. Nieruchomości w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach mogą być obciążane służebnością gruntową na czas określony lub nieokreślony.

2. Burmistrz ustala wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 15. Obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi może nastąpić między innymi:

- 1) jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do budynków w granicach tej nieruchomości;
- 2) jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej drogowej jest następstwem zbycia nieruchomości .

§ 16. Burmistrz w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach, może występować do osób fizycznych, prawnych, jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa o ustanowienie służebności na warunkach określonych przez strony w umowie.

Rozdział 5.

Zasady wynajmowania lub wdzierżawiania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 17. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych oraz najmu lub dzierżawy lokali użytkowych.

§ 18. 1. Wyłonienie dzierżawcy lub najemcy następuje w drodze przetargu oraz obowiązujących przepisów.

2. Okres najmu lub dzierżawy ustala się biorąc pod uwagę w szczególności:

- 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości;
- 2) konieczność poniesienia niezbędnych nakładów inwestycyjnych do korzystania z nieruchomości;
- 3) przydatność i korzyści społeczne wynikające z wdzierżawienia lub wynajmu.

§ 19. Wyraża się zgodę na zawarcie kolejnych umów z dotychczasowym dzierżawcą, najemcą oraz biorącym do używania w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 20. 1. Odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony może nastąpić:

- 1) na rzecz dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy;
- 2) dla nieruchomości, na których usytuowane są obiekty wzniesione przez dotychczasowych dzierżawców bądź ich poprzedników zgodnie z przepisami prawa;
- 3) gdy grunt przylega do nieruchomości, jeżeli jest on niezbędny do poprawienia warunków jej zagospodarowania;

- 4) na rzecz osób fizycznych lub prawnych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną;
- 5) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych;
- 6) dla nieruchomości pod lokalizację tablicy reklamowej;
- 7) innych – szczególnie uzasadnionych.

2. Bezprzetargowy tryb dzierżawy lub najmu nieruchomości nie ma zastosowania do wnioskodawcy, który pozostaje w zwłoce z zapłatą należności czynszowych za najem lub dzierżawę.

§ 21. Umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości powinna zawierać w szczególności postanowienia:

- 1) odnoszące się do prawa zabudowy gruntu i jego skutków; 2) regulujące zasady i tryb rozliczania nakładów poniesionych zgodnie z przepisami prawa budowlanego przez najemcę / dzierżawcę;
- 3) umożliwiające rozwiązanie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - a) dzierżawca / najemca korzysta z nieruchomości w sposób niezgodny z przeznaczeniem nieruchomości określonym w umowie;
 - b) dzierżawca / najemca pozostaje w zwłoce z zapłatą należności na rzecz Gminy;

§ 22. Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w których zostały podpisane protokoły z rokowań, prowadzi się na podstawie dotychczasowych przepisów.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jedlina-Zdrój.

§ 24. Traci moc:

- 1) uchwała Nr XIII/74/99 Rady Miejskiej w Jedlinie Zdroju z dnia 29 października 1999 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) uchwała Nr XIII/75/99 Rady Miejskiej w Jedlinie Zdroju z dnia 29 października 1999 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Maria Drapich

UZASADNIENIE

Konieczność zapewnienia racjonalnego gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jedlina-Zdrój, jak również konieczność dostosowania dotychczas obowiązującej uchwały Nr XIII/74/99 Rady Miejskiej w Jedlinie Zdroju z dnia 29 października 1999 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych i uchwały Nr XIII/75/99 Rady Miejskiej w Jedlinie Zdroju z dnia 29 października 1999 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu, do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, a także potrzeba uwzględnienia uwag nasuwających się podczas praktycznego stosowania przepisów spowodowały potrzebę opracowania nowego projektu uchwały określającej zasady nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) Rada Miasta upoważniona jest do określenia przedmiotowych zasad.

Uchwała Rady Miasta w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu jest aktem prawa miejscowego, w związku z czym podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego