

**UCHWAŁA NR XLV/276/22
RADY MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ**

z dnia 31 sierpnia 2022 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 2022 r., poz. 559 ze zm.), art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6 i ust. 6a, art. 37 ust. 3 - ust. 4, art. 70 ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 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 zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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 sprzedaży;
- 2) zamiany nieruchomości;
- 3) nieodpłatnego przejęcia nieruchomości;
- 4) wykonania prawa pierwokupu lub odkupu;

- 5) przyjęcia darowizny bez obciążeń, 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.

§ 8. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

Rozdział 3. Zasady zbywania nieruchomości

§ 9. 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w trybie przetargowym lub w drodze bezprzetargowej stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali gminnych ich najemcom, którzy korzystają z nich na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony.

3. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu budynków mieszkalnych lub użytkowych, w tym garaży murowanych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy, ich najemcom lub dzierżawcom.

4. O zbyciu nieruchomości decyduje Burmistrz Miasta w formie zarządzenia.

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

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

§ 11. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, a nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę lub zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach. Przepisu nie stosuje się, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w tym przepisie.

§ 12. 1. Cena nieruchomości, sprzedawanej 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, sprzedawanej 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 nieruchomości na raty na okres 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. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej. Nabywca ponosi koszty zawarcia umowy notarialnej.

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

Rozdział 4.

Zasady obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 14. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi. Zarządzenie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Burmistrz Miasta i nie wymaga to zgody Rady Miasta.

§ 15. 1. Nieruchomości w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach mogą być obciążane poprzez:.

- 1) ustanowienie hipoteki,
- 2) ustanowienie służebności: przesyłu, gruntowej lub osobistej,
- 3) oddanie nieruchomości w użytkowanie.

2. W przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie okres użytkowania nieruchomości nie może być dłuższy niż 20 lat.

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

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

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

§ 17. 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.

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

§ 19. Wyłonienie dzierżawcy lub najemcy następuje w drodze przetargu oraz na podstawie obowiązujących przepisów.

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

- 1) dla nieruchomości, na których usytuowane są obiekty wzniesione przez dotychczasowych dzierżawców bądź ich poprzedników zgodnie z przepisami prawa;
- 2) gdy grunt przylega do nieruchomości, jeżeli jest on niezbędny do poprawienia warunków jej zagospodarowania;
- 3) na rzecz osób fizycznych lub prawnych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele prowadzonej działalności;
- 4) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych;
- 5) innych – szczególnie uzasadnionych.

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

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

§ 23. Traci moc Uchwała Nr XXXVIII/232/18 Rady Miasta w Jedlina-Zdrój z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Maja Drapich

UZASADNIENIE

Konieczność zapewnienia racjonalnego gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Giny Jedlina-Zdrój, jak również konieczność dostosowania dotychczas obowiązującej uchwały 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 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.