

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE

z dnia 2024 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Namysłów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 68 ust. 1 i 1b, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) Rada Miejska w Namysławie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienie ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania, a także zasady wydzierżawiania oraz wynajmowania nieruchomości na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Namysłów;
- 2) burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Namysłowa;
- 3) radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Namysławie;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.);
- 5) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową wraz z jej częściami składowymi oraz budynki i lokale stanowiące odrębny przedmiot własności.

2. Zasady zawarte w uchwale stosuje się odpowiednio do części nieruchomości i udziału w nieruchomości.

§ 2. Upoważnia się burmistrza do samodzielnego nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Zasady nabywania i zbywania nieruchomości

§ 3. 1. Nabywanie nieruchomości w drodze umów kupna, zamiany, nieodpłatnego przejęcia oraz innych form przewidzianych prawem dokonuje się w przypadkach przewidzianych ustawą lub przepisami szczególnymi oraz w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy, a w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne;
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych oraz celów publicznych;
- 3) potrzeby rozwojowe gminy;
- 4) potrzebę uregulowania stanów prawnych.

2. Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy może nastąpić na podstawie zarządzenia burmistrza, które określa formę nabycia.

§ 4. Zbywanie nieruchomości z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa w formie sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, zamiany, wnoszenia jako wkładu niepieniężnego na pokrycie udziałów w kapitale zakładowym spółek gminy oraz w innych formach prawem przewidzianych, następuje na podstawie zarządzenia burmistrza.

§ 5. Zgody Rady, wyrażonej odrębną uchwałą wymaga dokonanie czynności prawnych z zakresu gospodarki nieruchomościami polegającej na:

- 1) dokonaniu darowizny nieruchomości;

- 2) sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego za cenę niższą niż ich wartość rynkowa;
- 3) oddanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty.

§ 6. 1. Lokale użytkowe nie wynajęte mogą być zbywane w drodze przetargu.

2. Lokale użytkowe znajdujące się w budynku ratusza oraz budynku dworca PKP nie podlegają sprzedaży.

§ 7. 1. Udziela się bonifikaty od ceny ustalonej przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej w przypadkach, gdy nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe na rzecz najemcy:

- 1) w wysokości 30% - w przypadku zapłaty ceny jednorazowo przed sporządzeniem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego;
- 2) w wysokości 50% - w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich nie sprzedanych lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości (więcej niż jednego).

2. Przy zbiegu różnego rodzaju bonifikat stosuje się jedną, najkorzystniejszą dla nabywcy.

§ 8. Sprzedaż lokali mieszkalnych, które nie są przedmiotem najmu następuje w trybie przetargowym.

§ 9. Ze sprzedaży wyklucza się budynki mieszkalne jednolokalowe:

- 1) przeznaczone do rozbiórki;
- 2) których najemcy zalegają z zapłatą czynszu z tytułu najmu;
- 3) położone na terenach, dla których aktualny sposób zagospodarowania jest sprzeczny z funkcją określoną w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 10. Sprzedaż nieruchomości, w stosunku do której dwa przetargi nie przyniosły rezultatu, odbywać się będzie w drodze rokowań na następujących warunkach:

- 1) burmistrz może obniżyć cenę nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, po uzyskaniu opinii Komisji Budżetowej Rady Miejskiej;
- 2) cena nieruchomości może zostać rozłożona na raty, nie dłużej niż na 3 lata;
- 3) w razie rozłożenia ceny nieruchomości na raty, nie spłacona część podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP;
- 4) pierwsza rata ma wynosić nie mniej niż 50% ceny nieruchomości po uwzględnieniu obniżki, o której mowa w § 10 pkt 1 i płatna jest najpóźniej do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości;
- 5) wierzytelności gminy z tytułu rozłożenia na raty ceny zbycia nieruchomości, podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

Rozdział 3.

Zasady wdzierżawiania i wynajmowania nieruchomości

§ 11. 1. Wdzierżawianiu, a także wynajmowaniu podlegają nieruchomości stanowiące własność gminy, jeżeli nie zostały wyznaczone do sprzedaży oraz wyznaczone do sprzedaży, które nie znalazły nabywców. Przedmiotem dzierżawy lub najmu mogą być również nieruchomości przeznaczone na cele publiczne do czasu ich faktycznego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

2. Upoważnia się burmistrza do wdzierżawiania oraz wynajmowania nieruchomości stanowiących mienie gminne na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

3. Przedmiotem dzierżawy oraz najmu może być cała nieruchomość lub jej część.

§ 12. Burmistrz ustala stawki czynszu dzierżawnego oraz najmu w drodze zarządzenia.

Rozdział 4.

Obciążenia nieruchomości

§ 13. Obciążanie nieruchomości może nastąpić przez ustanowienie prawa użytkowania, służebności i hipoteki.

§ 14. Z wyłączeniem przypadków wskazanych w ustawie lub przepisach szczególnych, ustanowienie użytkowania następuje odpłatnie. Szczegółowy zakres, sposób korzystania przez użytkownika z nieruchomości oraz wysokość odpłatności oraz sposób zapłaty określa umowa.

§ 15. Ustanowienie służebności następuje za wynagrodzeniem. Szczegółowy zakres służebności, wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności oraz sposób zapłaty określa umowa.

§ 16. Obciążenie hipoteką nieruchomości będących własnością Gminy wymaga zgody Rady.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 17. Traci moc uchwała nr 509/VIII/22 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Namysłów.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Namysłowa.

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

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) do wyłącznej kompetencji rady należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Celem uchwały jest udzielenie upoważnienia burmistrzowi do samodzielnego nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Projektodawca: Burmistrz

KH/KH