

Projekt

z dnia 29 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOCZAŁA**

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Koczała

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3, art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) w związku z art. 11, art. 13, art. 14, art. 15, art. 18, art. 23 ust. 1, pkt 7a, art. 25, art. 34 ust. 1 i ust. 6, art. 37, art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości.

2. Podstawą gospodarowania nieruchomościami jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. W sprawach gospodarowania nieruchomościami niezastrzeżonymi dla rady w ustawie oraz w przepisach szczególnych lub w niniejszej uchwale, organem reprezentującym Gminę Koczała jest Wójt.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344),
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Koczała,
- 3) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Koczała,
- 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Koczała.

**Rozdział 2.
Zasady nabywania nieruchomości**

§ 3. 1. Upoważnia się Wójta do samodzielnego nabywania praw do nieruchomości stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych w drodze odpłatnego i nieodpłatnego nabycia, zamiany, darowizny, zrzeczenia, wykupu prawa użytkowania wieczystego gruntów na własność, komunalizacji, scalania i podziałów, podziałów nieruchomości, prawa pierwokupu w związku z:

- 1) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości;
- 2) koniecznością realizacji zadań własnych;
- 3) realizacją celu publicznego;
- 4) realizacją planowanych inwestycji.

2. Warunki nabycia nieruchomości do zasobu ustala Wójt w drodze rokowań, z tym że cena nabycia nie może przekraczać wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego uprawnionego do szacowania nieruchomości. W przypadku gdy ustalona cena nabycia przewyższa wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, do nabycia nieruchomości wymagana jest zgoda Rady Gminy.

3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami gminy, nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu.

4. Wójt decyduje o nabyciu przez gminę prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego gruntu w drodze darowizny oraz o przyjęciu lub odrzuceniu spadku, zapisu, o ile przepisy stanowią inaczej.

Rozdział 3.

Zasady sprzedaży, zamiany, darowizny, oddawania w użytkowanie wieczyste

§ 4. 1. Wójt samodzielnie dokonuje czynności prawnych polegających na zbywaniu nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym gminy, w szczególności: sprzedaży, zamiany, zrzeczenia, oddania w użytkowanie wieczyste, obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszenia jako wkład pieniężny (aport) do spółek, z zastrzeżeniem przepisów ustawy.

2. Zgody Rady Gminy, wyrażonej odrębną uchwałą, wymagają czynności prawne z zakresu gospodarki nieruchomościami polegające na dokonywaniu darowizny nieruchomości.

3. Rada Gminy, każdorazowo w odrębnej uchwale, wyrazi zgodę na udzielenie przez Wójta bonifikaty:

- 1) przy sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste gruntów, jeżeli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych stanowiących własności lub będących w użytkowaniu wieczystym wspólnot mieszkaniowych, zgodnie w realizacją uprawnień wynikających z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) przy sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy w związku z uwzględnieniem roszczeń, o których mowa w art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 4.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu związanej z własnością tego lokalu następuje na wniosek najemcy lokalu albo z inicjatywy Gminy.

§ 6. Ze sprzedaży wyłącza się budynki i lokale:

- 1) przeznaczone do rozbiórki;
- 2) w przypadku gdy najemca zalega z zapłatą należności z tytułu najmu lokalu;
- 3) co do których przewidywana jest zmiana ich dotychczasowej funkcji lub przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) socjalne;
- 5) w których przeprowadzono remont kapitalny w okresie 5 lat od daty zakończenia remontu;
- 6) lokale przejęte na zadania własne Gminy od Skarbu Państwa i innych jednostek samorządu terytorialnego w okresie zastrzeżonym w umowie notarialnej.

§ 7. 1. Od ceny lokalu zbywanego w trybie bezprzetargowym, udziela się bonifikaty w wysokości:

- 1) 70% - w przypadku równoczesnych sprzedaży wszystkich lokali, przy jednorazowej zapłacie ceny, w budynkach wielolokatorowych, wielomieszkaniowych, w domach wolnostojących i domach jednorodzinnych;
- 2) 40% - w przypadku jednorazowej zapłaty, przy sprzedaży pojedynczych lokali w budynkach wielolokatorowych, wielomieszkaniowych i w domach wolnostojących.

2. W przypadku rozłożenia ceny na raty, wysokość pierwszej raty nie może wynosić mniej niż 30% ustalonej ceny. Rozłożona na raty, niespłacona część ceny, podlega oprocentowaniu, przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli, stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Rozdział 5.

Zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości

§ 8. 1. Wójt może w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej wydzierżawiać i wynajmować nieruchomości stanowiące własność Gminy.

2. Wójt może bez zgody Rady Gminy podjętej w formie uchwały wydierżawiać, wynajmować i używać nieruchomości gminne na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

3. Wójt może bez zgody Rady Gminy podjętej w formie uchwały zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

4. Stawki czynszu dzierżawnego oraz najmu określa Wójt w drodze zarządzenia.

5. W przypadku zbiegu uprawnień dwóch lub więcej osób do bezprzetargowego dzierżawienia nieruchomości, dzierżawcę należy wyłonić w drodze postępowania przetargowego.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 9. Sprawy wszczęte, lecz niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

§ 11. Traci moc Uchwała Nr XXX/212/09 Rady Gminy Koczała z dnia 27 maja 2009 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Koczała.

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

UZASADNIENIE

Obowiązująca Uchwała Nr XXX/212/09 Rady Gminy Koczała z dnia 27 maja 2009 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Koczała od wielu lat nie była aktualizowana. Proponowana zmiana zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości podyktowana jest potrzebą uszczegółowienia zasad dotyczących gospodarowania mieniem Gminy Koczała oraz doprecyzowania kompetencji Wójta w zakresie gospodarowania mieniem. Jak wynika z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym *"do wyłącznej właściwości rady gminy 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 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"* niniejsza uchwała wprowadza zasady umożliwiające wójtowi wydzierżawiać, wynajmować i użyczać nieruchomości gminne na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu po zakończeniu umowy zawartej na czas oznaczony do 3 lat, gdy przedmiotem kolejnej umowy zawieranej na czas oznaczony do 3 lat jest ta sama strona i ta sama nieruchomość, bez każdorazowej zgody rady gminy udzielanej w formie uchwały. Wprowadzenie tych zasad w formie niniejszej uchwały ma na celu usprawnienie procesu gospodarowania nieruchomościami.