

**UCHWAŁA NR LXIII/461/2022
RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPU**

z dnia 29 listopada 2022 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Gołdap oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz.559 z późn. zm.) oraz art. 68 ust.1 pkt 7 i art. 37 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Gołdap,
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Gołdapi,
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Gołdapi,
- 4) 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.).

§ 2. Zgody Rady, poza przypadkami zastrzeżonymi w ustawie lub przepisach szczególnych, wymaga:

- 1) wnoszenie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek,
- 2) dokonanie darowizny nieruchomości,
- 3) obciążenie nieruchomości hipoteką.

**Rozdział 2.
Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości**

§ 3. 1. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Burmistrz nabywa nieruchomości powiększające majątek Gminy, jeżeli są one niezbędne do realizacji celów publicznych określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) i zadań własnych Gminy.

2. Z przysługującego prawa pierwokupu Gmina korzysta, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży jest niezbędna na realizację celu publicznego określonego w ust. 1 lub zadań własnych.

3. Nabycie przez Gminę nieruchomości lub jej części na cele, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

4. Nabycie nieruchomości niezbędnych na cele, o których mowa w ust. 1, może nastąpić w drodze zamiany na nieruchomości stanowiące własność lub użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz osób fizycznych lub prawnych.

**Rozdział 3.
Zbywanie nieruchomości**

§ 4. Zbycie nieruchomości lub jej części na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, następuje:

- 1) przez sprzedaż, jeżeli nabywca jest właścicielem nieruchomości przyległej,
- 2) przez oddanie w użytkowanie wieczyste, jeżeli nabywca nieruchomości jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przyległej.

§ 5. Sprzedaż nieruchomości gruntowej dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu może nastąpić po uprzednim zagospodarowaniu jej w sposób ustalony w umowie oddania w użytkowanie wieczyste.

§ 6. Mogą być zbyte bez przetargu nieruchomości zabudowane garażem lub budynkiem gospodarczym, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 7. 1. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielolokalowym oddanym do użytku przed 2000 rokiem udziela się ich najemcom bonifikaty w wysokości 50% ceny.

2. W przypadku sprzedaży domów jednorodzinnych (jednolokalowych) udziela się ich najemcom bonifikaty w wysokości 50% ceny.

Rozdział 4. Obciążanie nieruchomości

§ 8. Obciążenie nieruchomości użytkowaniem, poza przypadkami wynikającymi z ustaw, następuje za wynagrodzeniem w formie opłat rocznych.

§ 9. 1. Nieruchomości Gminy mogą być obciążane służebnością gruntową przejścia i przejazdu lub zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to utraty możliwości ich zagospodarowania zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

2. Służebność gruntowa przejścia i przejazdu na nieruchomości Gminy powinna być ustanowiona za odpowiednim wynagrodzeniem w wysokości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego; w uzasadnionych sytuacjach Burmistrz może odstąpić od żądania wynagrodzenia.

3. Przed ustanowieniem służebności, należy określić zasady partycypacji w kosztach urządzenia oraz utrzymania infrastruktury technicznej niezbędnej do prawidłowego wykonywania służebności.

§ 10. Nieruchomości gruntowe Gminy mogą być obciążane służebnością na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub, którego własność stanowią urządzenia służące do odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należące do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa.

Rozdział 5. Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości

§ 11. Burmistrz uprawniony jest do zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu z dzierżawcami lub najemcami, w przypadku, gdy po pierwszej umowie zawartej na czas oznaczony do lat 3 lub dłuższy, strony zawierają kolejną umowę na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w następujących przypadkach :

- 1) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz gminnych osób prawnych, gminnych jednostek organizacyjnych;
- 3) dzierżawy nieruchomości lub jej części pod istniejące obiekty garażowe, budynki gospodarcze;
- 4) dzierżawy na cele rolnicze, ogrodnicze, zagospodarowanie zielenią;
- 5) dzierżawy z przeznaczeniem użytku rolny - posadowienie uli;
- 6) dzierżawy na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 7) dzierżawy z przeznaczeniem pod ciąg komunikacyjny i zielenią urządzoną;
- 8) dzierżawy pod tereny składowe.

§ 12. Przy wydzierżawieniu lub wynajmowaniu nieruchomości na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony można odstąpić od trybu przetargowego, jeżeli oddanie w dzierżawę lub najem następuje:

- 1) z następcami prawnymi dotychczasowych dzierżawców lub najemców,
- 2) z wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem i małżonkiem dzierżawcy lub najemcy.

§ 13. Wymaga zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą zawarcie umowy dzierżawy lub najmu na okres przekraczający 3 lata lub na czas nieoznaczony w przypadku wnioskowania o dzierżawę lub najem nieruchomości lub jej części równej i powyżej 5000 m². W pozostałych przypadkach Burmistrz uprawniony jest do zawierania umów dzierżawy lub najmu na okres przekraczający 3 lata lub na czas nieoznaczony w przypadku wnioskowania o dzierżawę lub najem poniżej 5000 m² bez odrębnej zgody Rady.

Rozdział 6. Postanowienia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gołdapi.

§ 15. W sprawach wszczętych przed wejściem w życie uchwały, a niezakończonych stosuje się dotychczasowe przepisy.

§ 16. Uchwała niniejsza nie narusza postanowień innych uchwał.

§ 17. Traci moc uchwała nr XXXII/208/2012 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomościami Gminy Gołdap oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wojciech Hołdyński

Uzasadnienie do Uchwały Nr LXIII/461/2022 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Gołdap oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony

Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Podjęcie niniejszej uchwały ma na celu:

- 1) dostosowanie uchwały do obowiązujących przepisów prawa,
- 2) ustalenie reguł postępowania przy gospodarowaniu zasobem komunalnym,
- 3) doprecyzowanie kompetencji organów gminy w zakresie gospodarowania mieniem.

W uchwale zostały zawarte zmiany zasad gospodarowania nieruchomościami gminnymi, z uwzględnieniem trybu postępowania przy zbywaniu nieruchomości oraz wydzierżawianiu.

W szczególności zostały wprowadzone zmiany z zakresu udzielania bonifikaty w sprawie sprzedaży lokali komunalnych na rzecz ich najemców. Proponowana zmiana dotyczy wykreślenia zapisu w dotychczasowej uchwale w § 6 ust. 2 „W przypadku jednoczesnego wykupu mieszkań przez wszystkich najemców w budynku wielolokalowym udziela się każdemu nabywcy bonifikaty w wysokości 95% ceny. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku, gdy sprzedawany jest ostatni lokal mieszkalny w budynku wielolokalowym”. Wprowadzono zapis, że w przypadku sprzedaży lokali komunalnych ich najemcom udziela się bonifikaty w wysokości 50% ceny wyłącznie w budynkach wielolokalowych oddanych do użytku przed 2000 rokiem oraz w przypadku domów jednorodzinnych (jednolokalowych).

Ujednolicono zapisy zbycia nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. W proponowanym projekcie uchwały doprecyzowano również zasady wydzierżawiania nieruchomości gminnych m.in. uprawnienie Burmistrza do zawierania kolejnych umów dzierżawy i najmu z dzierżawcami oraz najemcami, a także zasady zawierania umów dzierżawy na czas nieoznaczony lub okres powyżej 3 lat nieruchomości lub jej części równej i powyżej 5000 m².

Mając na względzie powyższe, podjęcie przez Radę Miejską w Gołdapi niniejszej uchwały w brzmieniu zaproponowanym wydaje się wskazane i uzasadnione.