

Projekt

z dnia 19 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 2023 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań
o statusie miejskim**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.); oraz art. 13, art. 14, art. 15, art. 25, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 70 ust. 2, ust. 3, art. 72, art. 76 ust. 1, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344) uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Upoważnia się Burmistrza Miasta do sprzedawania, oddawania w użytkowanie wieczyste, zrzekania się, wydzierżawiania, wynajmowania i użyczania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, dokonywania zamian ze Skarbem Państwa, jednostkami samorządu terytorialnego oraz osobami fizycznymi i prawnymi, a także oddawania w trwałe zarząd i obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości stanowiących mienie Gminy, jak również nabywania na mienie Gminy nieruchomości.

2. W ramach upoważnienia zawartego w §1 ust.1, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady gospodarowania nieruchomościami:

I.

Zasady ogólne

§ 2. 1. Nieruchomości stanowiące własność osób prawnych lub fizycznych mogą być nabywane na własność Gminy Żagań o statusie miejskim w przypadkach uzasadnionych, związanych z realizacją zadań inwestycyjnych lub wykonaniem budżetu, po zasięgnięciu opinii merytorycznej Komisji Rady Miasta.

2. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub budowę urządzeń infrastruktury technicznej a także pod realizację celu publicznego mogą być nabywane w formie przyjęcia darowizny.

§ 3. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Żagań o statusie miejskim mogą być zbywane w drodze sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste. Sprzedaż nieruchomości lub ich oddawanie w użytkowanie wieczyste, odbywać się będzie na zasadach określonych w niniejszej uchwale, ustawie o gospodarce nieruchomościami i innych ustawach szczególnych.

2. W przypadkach uzasadnionych potrzebami i interesem miasta, nieruchomości stanowiące własność gminy, mogą być zamieniane na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. Przedmiotem zamiany może być również prawo własności na prawo użytkowania wieczystego lub prawo użytkowania wieczystego na prawo własności.

3. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie, najem lub dzierżawę na okres do (10) dziesięciu lat, może odbywać się bez przetargu.

4. Oddawanie nieruchomości komunalnych w użytkowanie może następować na czas oznaczony, nie dłuższy niż (10) dziesięć lat.

5. Nieruchomości komunalne mogą być przedmiotem użyczenia na czas oznaczony, nie dłuższy niż 5 lat.

6. Nieruchomości komunalne mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi wg przepisów kodeksu cywilnego w szczególności zaś służebnością, w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz prawidłowego korzystania z nieruchomości, na rzecz których służebność została ustanowiona.

§ 4. 1. Nieruchomości komunalne, mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym, w przypadkach określonych w art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Zbywanie w drodze bezprzetargowej, nieruchomości gruntowych, przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych, jeżeli będą one realizowane przez podmioty dla których to cele statutowe i których dochody w całości przeznaczane są na działalność statutową.

3. Zbywanie w drodze bezprzetargowej nieruchomości zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, na rzecz osoby która je dzierżawi lub użytkuje na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, chyba, że o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

§ 5. 1. Ustala się pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, dla nieruchomości oddawanych na realizację infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności w wysokości 20% ceny gruntu, dla pozostałych nieruchomości w wysokości 25% ceny gruntu.

2. Wysokość stawek opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu określa ustawa o gospodarce nieruchomościami.

§ 6. Dla gruntów wpisanych do rejestru zabytków, oddawanych w użytkowanie wieczyste w opłatach pierwszych i rocznych udziela się 50% bonifikaty.

§ 7. Zawieranie umów dzierżawy lub najmu, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierana jest kolejna umowa z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą na tą samą nieruchomość lub jej część, pod warunkiem, że dzierżawca lub najemca nie posiada zaległości z tytułu dzierżawy lub najmu oraz innych zobowiązań na rzecz gminy.

II.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych

§ 8. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych w drodze bezprzetargowej na rzecz ich najemców następować będzie pod warunkiem trwania ich najmu przez okres minimum 3 lat (z zaliczeniem ciągłości najmu przy jego przepisaniu na członka rodziny).

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków jednorodzinnych bez zachowania wymogu 3-letniego najmu w sytuacjach podyktowanych interesem miasta a w szczególności gdy dotyczyć to będzie zbycia ostatniego lokalu w danej nieruchomości i lokali oddanych w najem w zamian za przeprowadzenie remontu kapitalnego(duże nakłady własne najemcy) po uzyskaniu pozytywnej opinii merytorycznej Komisji Rady.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców lub dzierżawców odbywać się będzie w przypadku gdy najemca nie zalega z zapłatą czynszu i nie jest przeciwko niemu prowadzone postępowanie egzekucyjne.

§ 9. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych może następować w drodze oferty złożonej najemcom lokali i domów jednorodzinnych przez Gminę Żagań o statusie miejskim.

2. Oferta nabycia lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego obowiązywać będzie przez trzy miesiące od dnia jej złożenia przez Burmistrza Miasta Żagań.

3. Oferta zawierać będzie pełną informację, dotyczącą:

- a) przysługującego najemcy prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego,
- b) ceny nabycia i przysługujących bonifikat od ceny nabycia,
- c) dalszego sposobu postępowania, w zależności od tego, czy najemca skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, czy też nie.

4. W przypadku przyjęcia złożonej najemcy oferty i skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jego sprzedaż odbywać będzie się na takich samych zasadach, jak w przypadku sprzedaży na wniosek najemcy.

5. W przypadku odrzucenia przez najemcę złożonej oferty skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, wdrożona zostanie procedura:

- a) włączenia najemcy do programu zamiany lokali (umieszczenie na liście zamian z urzędu),
- b) wypowiedzenie najemcy umowy najmu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, objętego ofertą, w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 10. 1. Cena nabycia lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego może zostać uiszczona jednorazowo lub może zostać rozłożona na oprocentowane raty, przy czym okres spłaty rat nie może przekroczyć 10 lat. Pierwsza rata za lokal płatna jest najpóźniej w dniu umowy notarialnej. Termin wpłaty kolejnych rat wraz z należnym oprocentowaniem każdorazowo będą ustalone przez strony w umowie.

2. Nabywca ponosi koszty przygotowania do sprzedaży lokalu lub domu jednorodzinnego wraz z przynależnymi do niego prawami, które obejmują wykonanie operatu szacunkowego, oszacowania wartości nakładów poniesionych przez najemcę na remont i modernizację lokalu lub domu jednorodzinnego, niezbędnego podziału geodezyjnego, wypisu z operatu ewidencji gruntów i budynków, wyrys z operatu ewidencji gruntów i budynków, wypisu z kartoteki lokali, udziału w Funduszu Remontowym, świadectwa charakterystyki energetycznej i inne.

3. Dokonane opłaty zostaną zaliczone na poczet ceny nabycia.

4. Koszty notarialne i sądowe ponoszą w pełni nabywcy.

§ 11. 1. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach wymienionych w załączniku do niniejszej uchwały oraz:

- a) znajdujące się w obiektach pozostających w dyspozycji komunalnych jednostek organizacyjnych;
- b) znajdujące się w innych obiektach o charakterze użyteczności publicznej, w szczególności w budynku wieży ratuszowej;
- c) znajdujące się w budynkach wytypowanych do remontu kapitalnego,
- d) znajdujące się w budynkach, w których procentowy stopień zużycia technicznego określony został powyżej 65%;
- e) znajdujące się w budynkach w całości przeznaczonych na najem socjalny, lokale przeznaczone do najmu socjalnego wskazane w innych budynkach mieszkalnych,

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt c i d, dopuszczalna jest sprzedaż lokali mieszkalnych jeżeli wszyscy najemcy złożą wnioski o równoczesny zakup lokali, w tym budynku.

3. Sprzedaż lokali w budynkach wymienionych w załączniku do niniejszej Uchwały w sytuacjach podyktowanych interesem miasta a także w drodze Zarządzenia wyłączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach nie wymienionych w załączniku, po konsultacji z merytoryczną Komisją Rady.

III.

Zasady sprzedaży lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne.

§ 12. 1. W przypadku zbywania komunalnych lokali i budynków wolnostojących (samodzielnych garaży lub pawilonów wolnostojących) o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w drodze bezprzetargowej osobom fizycznym lub prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje dotychczasowym najemcom lub dzierżawcom pod warunkiem trwania najmu lub dzierżawy przez okres co najmniej 3 lat (jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zapisami w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań).

2. Sprzedaż lokali i budynków o przeznaczeniu innym niż mieszkalne bez zachowania wymogu 3-letniej dzierżawy lub najmu w sytuacjach podyktowanych interesem miasta w szczególności lokali z działalnością usługową rzemieślniczą, po uzyskaniu pozytywnej opinii merytorycznej Komisji Rady.

§ 13. 1. Sprzedaż lokali i budynków o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców lub dzierżawców odbywać się będzie w przypadku gdy najemca nie zalega z zapłatą czynszu i nie jest przeciwko niemu prowadzone postępowanie egzekucyjne.

2. Cena sprzedaży lokalu lub budynku o przeznaczeniu innym niż mieszkalne przy sprzedaży na rzecz najemcy lub dzierżawcy, może być rozłożona na 10 rat rocznych. Pierwsza rata wynosi minimum 10% ceny sprzedaży i winna być wniesiona najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej sprzedaży, pozostałe raty roczne wraz z należnym oprocentowaniem płatne w terminach ustalonych przez strony w umowie.

3. Sprzedaż lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w budynkach, w których nie wyodrębniono jeszcze prawa własności lokali odbywać się będzie wraz ze sprzedażą przynależnego do nich gruntu na własność.

4. Nabywca ponosi koszty przygotowania do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste lokalu lub budynku o przeznaczeniu innym niż mieszkalny, a w tym: operatu szacunkowego, oszacowania wartości nakładów poniesionych przez najemcę lub dzierżawcę na budowę lokalu lub budynku o przeznaczeniu innym niż mieszkalny, niezbędnego podziału geodezyjnego, wypisu z operatu ewidencji gruntów i budynków, wyrysu z operatu ewidencji gruntów i budynków, wypisu z kartoteki lokali i inne.

5. Koszty notarialne i sądowe ponoszą w pełni nabywcy.

§ 14. 1. Stawkę procentową pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu przynależnego do sprzedawanego lokalu i budynku o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, ustala się w wysokości 25% jego ceny.

§ 15. 1. Wyłącza się ze sprzedaży lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w budynkach wymienionych w załączniku do niniejszej uchwały oraz:

- a) znajdujące się w obiektach pozostających w dyspozycji komunalnych jednostek organizacyjnych,
- b) znajdujące się w innych obiektach o charakterze użyteczności publicznej, w szczególności w budynku wieży ratuszowej,
- c) znajdujące się w budynkach wytypowanych do remontu kapitalnego lub rozbiórki,
- d) znajdujące się w budynkach których procentowy stopień zużycia technicznego określony został powyżej 65%.

2. W przypadkach o których mowa w ust. 1 pkt. c i d, dopuszczalna jest sprzedaż lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, jeżeli wszyscy najemcy złożą wniosek o równoczesny zakup lokali.

IV.

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 16. 1. Uchwała niniejsza ma zastosowanie do wszelkich postępowań w sprawie wyznaczenia nieruchomości komunalnych do sprzedaży Zarządzeniem Burmistrza Miasta Żagań, a nie zakończonych umową notarialną.

§ 17. Operaty szacunkowe określające wartość rynkową nieruchomości komunalnych obowiązują przez okres jednego roku licząc od daty ich sporządzenia.

§ 18. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

§ 19. Tracą moc:

1. Uchwała Nr XXIV/68/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 25 listopada 2004 r. w sprawie: zasad Gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim;

2. Uchwała Nr XXX/36/2005 Rady Miasta Żagań z dnia 19 maja 2005 r. zmieniająca Uchwałę Nr XXIV/68/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 25 listopada 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim;

3. Uchwała Nr XL/11/2006 Rady Miasta Żagań z dnia 23 lutego 2006 r. zmieniająca Uchwałę Nr XXIV/68/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 25 listopada 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim;

4. Uchwała Nr XLIV/49/2006 Rady Miasta Żagań z dnia 22 czerwca 2006 r. zmieniająca Uchwałę Nr XXIV/68/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 25 listopada 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim;

5. Uchwała Nr XXXVI/159/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 29 grudnia 2008 roku w sprawie: zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim;

6. Uchwała Nr XLI/98/2009 Rady Miasta Żagań z dnia 30 kwietnia 2009 r. zmieniająca Uchwałę Nr XXXVI/159/2008 rady Miasta Żagań z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim;

7. Uchwała Nr XLIX/165/2009 Rady Miasta Żagań z dnia 12 listopada 2009 r. zmieniająca Uchwałę Nr XXXVI/159/2008 rady Miasta Żagań z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim;

8. Uchwała Nr XXVIII/70/2012 Rady Miasta Żagań z dnia 28 września 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały XXXVI/159/2008 rady Miasta Żagań z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim;

9. Uchwała Nr XLIII/106/2013 Rady Miasta Żagań z dnia 27 września 2013 r. zmieniająca Uchwałę Nr XXXVI/159/2008 rady Miasta Żagań z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim;

10. Uchwała Nr XVIII/12/2020 rady Miasta Żagań z dnia 28 lutego 2020 r. zmieniająca Uchwałę Nr XXXVI/159/2008 rady Miasta Żagań z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

ZAŁĄCZNIK

Budynki, w których lokale wyłączają się ze sprzedaży:

1. Gimnazjalna 2
2. Rybacka 39

Przewodniczący Rady Miasta
Żagań

Adam Matwijów

UZASADNIENIE

W związku z tym, że podjęta Uchwała Nr XXIV/68/2004 Rady Miasta Żagań z dnia 25 listopada 2004 r. w sprawie: zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim doczekała się kilku uchwał zmieniających zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały dla ujednolicenia i uaktualnienia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim.