

Projekt

z dnia 6 września 2023 r.

**UCHWAŁA NR LXXVII/.../2023
RADY MIEJSKIEJ W KARTUZACH**

z dnia 6 września 2023 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania
nieruchomości stanowiących własność Gminy Kartuzy oraz ich
wydzierżawiania lub najmu na okres do trzech lat lub na czas
nieoznaczony.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 1 i 3, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3, art. 68 ust. 1, ust. 1a i ust. 1b, art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 344 ze zmianami)

**Rada Miejska w Kartuzach
na wniosek Burmistrza Kartuz
uchwala co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kartuzy oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu.

2. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę od osób prawnych i fizycznych prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach.

3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy, określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 344 ze zmianami);
- 2) Gminie - rozumie się przez to Gminę Kartuzy;
- 3) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejska w Kartuzach;
- 4) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Kartuz;

- 5) Celu publicznym - należy przez to rozumieć cele określone w art. 6 ustawy;
- 6) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Kartuszy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres do lat trzech lub na czas nieoznaczony.

2. Zasady zawarte w uchwale stosuje się odpowiednio do części nieruchomości i udziału w nieruchomości. Czynności, o których mowa w § 1 należy każdorazowo poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości, a w razie potrzeby określeniem wartości nieruchomości w drodze dokonania jej wyceny.

3. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

§ 3. 1. Upoważnia się Burmistrza do samodzielnego nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony do lat trzech.

2. W zakresie nie zastrzeżonym do kompetencji Rady, gospodarowanie nieruchomościami należy do Burmistrza, który w szczególności wykonuje następujące czynności:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej gospodarowania zasobem nieruchomości;
- 2) przeprowadza postępowanie przetargowe przewidziane przepisami prawa;
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku dokonywania czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie prawa własności nieruchomości w trybie bezprzetargowym;
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych w odrębnych ustawach wydaje decyzje administracyjne.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości.

§ 4. 1. Burmistrz ma prawo do nabywania nieruchomości, gdy są one niezbędne do:

- 1) realizacji celów publicznych;
- 2) wykonywania zadań własnych Gminy;
- 3) powiększania majątku Gminy;
- 4) realizacji celów związanych z funkcjonowaniem i rozwojem Gminy;
- 5) realizacji zapisów planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 6) zabezpieczania interesów Gminy.

2. Jeżeli nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wymaga uprzedniej zgody Rady, chyba że nieruchomość jest obciążona wyłącznie służebnością.

§ 5. 1. Burmistrz może w granicach samodzielnego zaciągania zobowiązań określonych w uchwale budżetowej, nabywać do gminnego zasobu nieruchomości, nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa w celu wykonywania zadań własnych Gminy, w szczególności w drodze:

- 1) komunalizacji mienia Skarbu Państwa na wniosek;
- 2) nabycia od osób fizycznych lub prawnych poprzez umowę sprzedaży;
- 3) nabycia od osób fizycznych lub prawnych w celu zwolnienia z długu;
- 4) nabycia od osób fizycznych lub prawnych poprzez umowę zamiany lub darowizny;
- 5) nabycia prawa własności oraz użytkowania wieczystego mienia Skarbu Państwa w drodze umowy;
- 6) wywłaszczenia;
- 7) nabycia w ramach licytacji komorniczej.

2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w całości lub w części, o ile część nieruchomości może stanowić samodzielny przedmiot obrotu cywilnoprawnego.

§ 6. Nabycie nieruchomości wymaga zgody Rady w przypadku, gdy zobowiązanie z tytułu nabycia nieruchomości przechodzi na następny rok budżetowy.

Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości.

§ 7. 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) sprzedaży;
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) zamiany albo darowizny;
- 4) przeniesienia prawa własności nieruchomości lub innych praw w celu zwolnienia z długu;
- 5) aportu;
- 6) wyposażenia instytucji kultury w majątek nieruchomy.

2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w całości lub w części.

3. Przy zbywaniu nieruchomości Burmistrz winien kierować się następującymi kryteriami:

- 1) lokalizacją zbywanej nieruchomości,
- 2) przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 3) wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój Gminy.

§ 8. Sprzedaż nieruchomości lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej z zachowaniem zasad i warunków określonych w ustawie i innych ustawach.

Rozdział 4. Obciążanie nieruchomości.

§ 9. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane odpłatnie ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych, jedynie w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach, na czas określony lub nieokreślony.

2. Obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi może nastąpić między innymi w sytuacji:

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

3. Obciążanie nieruchomości przeprowadza się w zakresie i na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, ustawie o księgach wieczystych i hipotece oraz w ustawie.

4. Obciążanie nieruchomości w szczególności może polegać na:

- 1) ustanowieniu prawa użytkowania;
- 2) ustanowieniu służebności;
- 3) ustanowieniu hipoteki.

Rozdział 5. Dzierżawa i najem nieruchomości.

§ 10. 1. Burmistrz ma prawo oddawać w najem lub dzierżawę nieruchomości lub ich części na czas oznaczony nie dłuższy niż trzy lata w trybie przetargowym lub bezprzetargowym na zasadach określonych w ustawie oraz niniejszej uchwale.

2. Wyraża się zgodę na wynajęcie lub wydzierżawienie nieruchomości w trybie bezprzetargowym w przypadku ich przeznaczenia na:

- 1) cele publiczne w rozumieniu ustawy;
- 2) poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości nie spełniającej wymogów działki budowlanej zabudowanej budynkiem mieszkalnym;
- 3) cele mieszkalne pod obiektami stanowiącymi nakłady osób fizycznych;
- 4) dojścia i dojazdy do lokali oraz do nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych oraz niepłatne parkingi;
- 5) zieleń, ogrodnictwo i urządzenia małej architektury;
- 6) garaże nietrwale związane z gruntem;
- 7) umieszczenie reklam;
- 8) rozbudowę witryn w lokalach użytkowych;
- 9) zorganizowanie ogródka gastronomicznego funkcjonalnie związanego z działalnością prowadzoną w pobliskim lokalu;
- 10) prowadzenie działalności na terenach parku naukowo-technologicznego i targowisk miejskich;
- 11) cele nie związane z działalnością zarobkową obejmujące sferę zadań publicznych, o której mowa w art. 4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2023 r. poz. 571);
- 12) rzecz jednostek administracji samorządowej lub rządowej;
- 13) rzecz organizacji harcerskich i kombatanckich;
- 14) rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 15) rzecz podmiotów, których Gmina jest jedynym właścicielem albo w których posiada co najmniej 50% udziałów lub których jest organem założycielskim;
- 16) rzecz związków zawodowych;
- 17) siedziby partii politycznych, biura poselskie i senatorskie;
- 18) rzecz najemców i dzierżawców celem kontynuacji działalności w lokalach położonych w budynkach przeznaczonych do wyburzenia.

3. Kolejna umowa może być zawarta pod warunkiem, że spełnione są łącznie następujące warunki, zastrzeżeniem ustępu 1:

- 1) dotychczasowy dzierżawca lub najemca:
 - a) złoży pisemny wniosek o przedłużenie umowy przed wygaśnięciem dotychczasowej umowy;

- b) korzysta z przedmiotu dzierżawy lub najmu w sposób zgodny z postanowieniami dotychczasowej umowy;
 - c) wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy, a w szczególności ze zobowiązań finansowych.
- 2) zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi Gminy.

Rozdział 6.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 11. 1. Przeznacza się do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach komunalnych osobom, którym ustawa przyznaje pierwszeństwo w ich nabyciu zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, wymienionych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 12. 1. Burmistrz może odmówić sprzedaży lokalu mieszkalnego:

- 1) w przypadku zalegania przez najemcę z opłatami czynszowymi;
- 2) w przypadku gdy wniosek o sprzedaż lokalu komunalnego został złożony w okresie 5 lat od daty zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego;
- 3) jeżeli budynek lub lokal mieszkalny, w którym on się znajduje jest lub będzie wykorzystywany do realizacji zadań własnych Gminy.

2. Lokale mieszkalne, których najemcy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa kupna lub nie złożą oświadczenia, że wyrażają zgodę na ich nabycie za cenę ustaloną na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, mogą być sprzedawane w drodze przetargu.

§ 13. 1. Ustala się kryteria na zastosowanie bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1) 60 % bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych sprzedawanych w drodze bezprzetargowej na rzecz ich najemców w przypadku jednorazowej zapłaty,
- 2) 40 % bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych sprzedawanych w drodze bezprzetargowej w przypadku rozłożenia na raty zapłaty ceny za nabycie lokalu mieszkalnego. Pozostałe raty ceny sprzedaży wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.
- 3. Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje łącznie ze sprzedażą ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.
- 4. W sprawach zwrotu bonifikaty stosuje się przepisy ustawy.

Rozdział 7.

Zasady sprzedaży lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, budynków mieszkalnych i użytkowych stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.

§ 14. 1. Przeznacza się do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokale użytkowe znajdujące się w budynkach komunalnych oraz budynki mieszkalne i użytkowe stanowiące w całości przedmiot najmu lub dzierżawy na wniosek ich najemcy lub dzierżawcy.

2. Najemcy i dzierżawcy, o których mowa w ustępie 1, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu i budynku na podstawie art. 34 ust. 6 i 6a ustawy w związku z art. 37 ust. 3 pkt 2, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy.

3. Burmistrz może odmówić sprzedaży nieruchomości określonych w ust. 1 w przypadku:

- 1) zalegania przez najemcę lub dzierżawcę z opłatami czynszowymi;
- 2) gdy lokal użytkowy lub budynek jest lub będzie wykorzystywany do realizacji zadań własnych Gminy.

4. Sprzedaż następuje łącznie ze sprzedażą ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku lub lokalu.

Rozdział 8.

Przekazywanie nieruchomości miejskim jednostkom organizacyjnym posiadającym lub nie posiadającym osobowości prawnej.

§ 15. 1. Gminnym jednostkom organizacyjnym posiadającym bądź nie posiadającym osobowości prawnej, nieruchomości mogą być przekazywane w trwałe zarząd, najem lub dzierżawę na cele związane z ich działalnością statutową, określoną aktem utworzenia jednostki lub statutem.

2. W przypadku przekazania nieruchomości w trwałe zarząd, warunki korzystania z nieruchomości określa decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu.

3. W przypadku przekazywania nieruchomości gminnej jednostce organizacyjnej posiadającej lub nie posiadającej osobowości prawnej w najem, dzierżawę lub w użyczenie warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe.

§ 16. 1. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Kartuzach nr XX/259/2016 z dnia 22 czerwca 2016 r. w sprawie ustalenia kryteriów na zastosowanie bonifikat przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców. (Dz.Urz. Woj.Pomor. z dnia 21 lipca 2016 r., poz 2627)

§ 17. Sprawy niezakończone zawarciem umowy przed wejściem w życie niniejszej uchwały, będą realizowane w jej trybie.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kartuzach

Andrzej Dawidowski

UZASADNIENIE

Zgodnie z normą przepisu art. 18 ust 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym rada gminy określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości lub ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony do lat trzech. Do czasu określenia zasad burmistrz dokonuje tych czynności za zgodą rady gminy. Wychodząc naprzeciw dyspozycji wynikającej z ustawy, burmistrz przygotował projekt niniejszej uchwały. Określone przez radę gminy zasady pozwolą burmistrzowi sprawniej, w sposób gospodarny i rzetelny na gospodarowanie nieruchomościami.