

Projekt

z dnia 10 września 2024 r.

Zatwierdzony przez

Piotr Sydor
radca prawny
Sz-982

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WAŁCZ

z dnia 24 września 2024 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne Gminy Miejskiej Wałcz

Na podstawie 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, poz. 721) art. 34 ust 6, art. 37 ust. 3, art. 68. ust. 1 i 1b, art. 84 ust. 3, art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Zasady ogólne.

§ 1. Uchwała określa zasady zbywania, nabywania, wydzierżawiania, i wynajmowania nieruchomości stanowiących mienie komunalne Gminy Miejskiej Wałcz.

§ 2. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Wałcz gospodaruje Burmistrz Miasta Wałcz w sposób zgodny z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721) oraz zasadami określonymi niniejszą uchwałą.

Rozdział 2.
Nabywanie nieruchomości.

§ 3. 1. Burmistrz Miasta Wałcz nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości na cele związane z realizacją:

- 1) zadań własnych gminy;
- 2) obowiązków gminnych wynikających z przepisów szczególnych;
- 3) na cele publiczne.

2. W zakresie określonym w ust. 1 Burmistrz Miasta Wałcz nabywa nieruchomości:

- 1) na podstawie umowy sprzedaży prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego;
- 2) na podstawie umowy zamiany;
- 3) na podstawie umowy darowizny;
- 4) na podstawie umowy przekazania na rzecz gminy prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego;
- 5) w następstwie wykonania prawa pierwokupu;
- 6) w wyniku licytacji komorniczej;
- 7) w wyniku nabycia w trybie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191).

§ 4. Decyzje o nabyciu nieruchomości podejmuje Burmistrz Miasta Wałcz, wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

§ 5. Nabycie nieruchomości za cenę powyżej 300.000.00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych) wymaga zgody Rady Miasta Wałcz.

Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości.

§ 6. Zbycie nieruchomości o wartości powyżej 300.000,00 zł wymaga zgody Rady Miasta Wałcz.

§ 7. 1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych budynków, budowli lub urządzeń realizowanych na cele publiczne, jeżeli nabywcą nieruchomości będzie podmiot do którego celów statutowych należy budowa tego typu infrastruktury i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający zawarte w nim warunki.

§ 8. Zgody Rady Miasta Wałcz wymaga:

- 1) przekazanie nieruchomości w drodze umowy darowizny na cele publiczne;
- 2) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego w drodze umowy darowizny;
- 3) zbycie nieruchomości Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości, a także oddanie nieruchomości Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste.

Rozdział 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych i pomieszczeń gospodarczych.

§ 9. 1. Prawo pierwszeństwa w nabywaniu na własność lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje ich najemcom, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Nie podlegają sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach w których nie została rozpoczęta sprzedaż lokali;
- 2) w budynkach przeznaczonych do wyburzenia;
- 3) w budynkach w których przewidziana jest zmiana funkcji;
- 4) znajdujące się w budynkach, w których dominuje funkcja niemieszkalna;
- 5) w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej;
- 6) oddane w najem osobom osiedlonym na terenie Gminy Miejskiej Wałcz na podstawie ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1015) – w okresie otrzymywania dofinansowania przez Gminę Miejską Wałcz na podstawie art. 21 ustawy o repatriacji oraz w okresie wynikającym z zasad tego dofinansowania;
- 7) lokale wyłączone ze sprzedaży przez Burmistrza Miasta Wałcz z uwagi na ważny interes Gminy Miejskiej Wałcz.

3. Lokale komunalne niezamieszkałe i nie będące przedmiotem najmu mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu.

4. Decyzję o sprzedaży lokalu mieszkalnego podejmuje każdorazowo Burmistrz Miasta Wałcz wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

5. Najemcy ubiegający się o sprzedaż lokalu mieszkalnego nie mogą posiadać wobec Gminy Miejskiej Wałcz zaległości z tytułu czynszu i innych opłat o charakterze publicznoprawnym i cywilnoprawnym związanych z użytkowaniem lokalu objętego wnioskiem o wykup.

§ 10. Prawo pierwszeństwa w nabywaniu na własność pomieszczeń gospodarczych wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Wałcz przysługuje ich najemcom, z którymi umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony.

Rozdział 5.

Dzierżawa i najem nieruchomości.

§ 11. 1. Dzierżawców lub najemców nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata wyłącza się w drodze przetargu z zastrzeżeniem art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Stawki czynszu dzierżawnego za grunty komunalne oddane w dzierżawę i najem ustala Burmistrz Miasta Wałcz w drodze zarządzenia.

Rozdział 6.

Ceny, opłaty, rozliczenia i bonifikaty za nieruchomości.

§ 12. Przy ustalaniu cen nieruchomości stosuje się zasady określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone w niniejszej uchwale.

§ 13. 1. Udziela się bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców korzystających z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości określonych w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w wysokości określonej w sposób następujący:

- 1) w budynkach wybudowanych do 1945 roku (włącznie) w wysokości 40%;
 - 2) w budynkach wybudowanych po 1945 roku w wysokości 20 %.
2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w ust. 1 następuje jeżeli:
- 1) najemca wynajmuje lokal mieszkalny przez okres co najmniej 10 lat przed datą złożenia wniosku o dokonanie sprzedaży;
 - 2) najemca nie zalega z opłatami wynikającymi z umowy najmu lokalu mieszkalnego.
3. Do okresu najmu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 zalicza się:
- 1) okres zajmowania lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży przez poprzednika prawnego aktualnego najemcy, gdy najem powstał na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061);
 - 2) okres najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego uprzednio, gdy został on opróżniony w związku z koniecznością wykonania decyzji administracyjnej organu nadzoru budowlanego;
 - 3) okres najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego uprzednio, jeżeli w trakcie trwania umowy nastąpiła zamiana na inny lokal mieszkalny obecnie wynajmowany przy zachowaniu ciągłości najmu.

§ 14. Ustala się stosowanie bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w wysokości:

- 1) 90 % w przypadku sprzedaży nieruchomości lub od pierwszej opłaty z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste dla działek niespełniających wymogów działki budowlanej, w trybie art. 209a ust. 1, 3 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) w wysokości 50 % w przypadku sprzedaży nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne lub jej części w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli nieruchomość nie jest zajmowana przez nabywcę bez tytułu prawnego.

§ 15. Ustala się stosowanie 80% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w przypadku prowadzenia na nieruchomości oddanej w trwały zarząd działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowo-turystycznej, przez jednostki organizacyjne realizujące cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

§ 16. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej:

- 1) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej budową urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 20% różnicy pomiędzy wartością jaką miała nieruchomość przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością jaką ma po ich wybudowaniu;
- 2) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jej podziałem w wysokości 20% różnicy wartości nieruchomości jaką miała przed podziałem a wartością jaką ma po podziale.

Rozdział 7.
Przepisy końcowe.

§ 17. Do postępowań dotyczących nabywania i zbywania nieruchomości wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 18. Traci moc uchwała nr VI/SXLVI/262/14 z dnia 18 marca 2014 roku Rady Miasta Wałcz w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne Gminy Miejskiej Wałcz (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014r. poz. 1754, z 2017 r. poz. 2235, z 2019 r. poz. 1682, poz. 5272).

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

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne Gminy Miejskiej Wałcz

Stosownie do art. 18. ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości Rady Miasta Wałcz należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych Gminy Miejskiej Wałcz, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

W związku z tym, że od roku 2014, kiedy była podjęta uchwała nr VI/SXLVI/262/14 z dnia 18 marca 2014 roku Rady Miasta Wałcz w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne Gminy Miejskiej Wałcz (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014r. poz. 1754, z 2017 r. poz. 2235, z 2019 r. poz. 1682, poz. 5272) zaszły zmiany w prawie i była ona już kilkakrotnie zmieniana, zasadne jest przyjęcie nowej uchwały z kilkoma zmianami.

Zmiany dotyczą m.in.:

- określenia wysokości nowej wartości nieruchomości w zakresie zbywania i nabywania nieruchomości (było 200.000,00 zł propozycja jest na 300.000,00 zł),
- wysokości i zasad dotyczących bonifikaty ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych oddanych w najem osobom osiedlonym na terenie Gminy Miejskiej Wałcz na podstawie ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji – w okresie otrzymywania dofinansowania przez Gminę Miejską Wałcz na podstawie art. 21 ustawy o repatriacji oraz w okresie wynikającym z zasad tego dofinansowania.

BURMISTRZ MIASTA

Maciej Żebrowski