

**UCHWAŁA NR IX/114/2019
RADY MIEJSKIEJ W DZIERZGONIU**

z dnia 30 października 2019 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania
lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. "a" ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.; Dz.U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696) oraz art. 3 ust. 1 i art. 37 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

**Rozdział I.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwala się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Dzierżoń oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony..

§ 2. Burmistrz Dzierżonia gospodaruje nieruchomościami Gminy w zakresie niezastrzeżonym dla Rady Miejskiej w ustawie, przepisach szczególnych oraz w niniejszej uchwale. Podstawę gospodarowania stanowią w szczególności miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

§ 3. 1. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, nieruchomości nabywa się, jeżeli są one niezbędne na realizację celów publicznych oraz zadań własnych gminy.

2. Nieruchomości mogą być nabywane na podstawie różnych tytułów prawnych.

3. Z przysługującego Gminie prawa pierwokupu korzysta się, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży jest niezbędna na realizację celu publicznego lub zadań własnych.

**Rozdział III.
Zbywanie nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych**

§ 4. Nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane mogą być zbywane osobom fizycznym, osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej:

- 1) w trybie przetargowym,
- 2) w trybie bezprzetargowym w przypadkach wskazanych w art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i w niniejszej uchwale.

§ 5. 1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w trybie przetargu:

- 1) nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 2) nieruchomości na rzecz osób, które dzierżawią lub użytkują nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach.

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

§ 6. Rozłożona na raty, niespłacona część ceny sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań podlega zabezpieczeniu hipotecznemu; w notarialnej umowie sprzedaży należy zawrzeć wniosek o ustanowieniu hipoteki zabezpieczającej spłatę wierzytelności Gminy, a jej wykreślenie może nastąpić po spłacie ostatniej raty i po uregulowaniu zaległości.

¹⁾ Zmiany uchwały opublikowano w: (Dz.U. z 2017 poz. 1509, Dz.U. z 2018 poz. 2348, Dz. U. z 2019 poz. 270, poz. 492, poz. 801, poz. 1309, poz. 1589; , poz. 1716).

Rozdział IV.

Wydzierżawianie, wynajmowanie oraz użyczenie nieruchomości

§ 7. Burmistrz Dzierzgonia uprawniony jest do wydzierżawiania, wynajmowania i oddawania w użyczenie nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości.

§ 8. 1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane w najem lub dzierżawę na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego.

2. Jeżeli w okresie wywieszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia lub wynajmu wpłynie więcej niż jeden wniosek o dzierżawę lub najem zobowiązuje się Burmistrza do ustalenia dzierżawcy/najemcy w drodze przetargu.

§ 9. Nieruchomości Gminy mogą być oddawane w użyczenie gminnym jednostkom organizacyjnym, Skarbowi Państwa i innym jednostkom samorządu terytorialnego oraz podległym im jednostkom, a także organizacjom pożytku publicznego na realizację zadań statutowych, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 10. Nakłady poniesione przez dzierżawcę, najemcę lub biorącego do używania bez zgody właściciela, nie podlegają rozliczeniu, a przedmiot umowy powinien być przywrócony do stanu poprzedniego, chyba że Burmistrz Dzierzgonia postanowi inaczej.

Rozdział V.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

§ 11. Przyznaje się prawo pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi ich najemcom, bez względu na okres najmu.

§ 12. Ustala się następujące zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi:

- 1) czynności przygotowania lokalu do sprzedaży podejmuje się na wniosek najemcy lub z inicjatywy Burmistrza;
- 2) przy sprzedaży lokalu na rzecz jego najemcy Burmistrz uprawniony jest na wniosek nabywcy zaliczyć na poczet wartości lokalu nakłady poczynione przez najemcę na przedmiot najmu, mające wpływ na wzrost wartości rynkowej zbywanego lokalu, z zastrzeżeniem § 12 pkt 3;
- 3) czynność o której mowa w § 12 pkt 2 może zostać dokonana w przypadku, gdy najemca poczynił nakłady za pisemną zgodą wynajmującego i nie zostały one uprzednio rozliczone;
- 4) wartość nakładów, o których mowa w § 12 pkt 2 każdorazowo wylicza rzeczoznawca majątkowy;

Rozdział VI.

Sprzedaż lokali użytkowych

§ 13. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu przeznaczonych do sprzedaży lokali użytkowych przyznaje się tym najemcom lub dzierżawcom, którzy na podstawie umowy najmu lub dzierżawy korzystają z nich nie krócej niż 5 lat przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu oraz prowadzą w nich działalność gospodarczą zgodną z zawartą umową najmu.

2. Na poczet ceny sprzedaży lokalu zbywanego w trybie bezprzetargowym zalicza się nakłady poniesione przez najemcę lub dzierżawcę na remont tego lokalu pod warunkiem, że remont ten był dokonany za zgodą właściciela lub administratora i nie zostały one uprzednio rozliczone.

Rozdział VII.

Zamiana nieruchomości

§ 14. 1. Zamiany nieruchomości oraz zamiany udziałów w nieruchomościach dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami gminy, a w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia i potrzeby inwestycyjne gminy;
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych;
- 3) realizację obowiązków gminy wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) scalanie nieruchomości i ich ponowny podział;

- 5) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) realizację innych celów publicznych.

2. Zamiany nieruchomości i udziałów w nieruchomościach dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań i sporządzeniu protokołu rokowań, w którym uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości lub odpowiednio wartość udziałów: według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

Rozdział VIII.

Inne formy gospodarowania nieruchomościami

§ 15. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

- 1) użytkowania;
- 2) służebności gruntowych;
- 3) służebności przesyłu;
- 4) hipoteki.

§ 16. 1. Do ustanowienia użytkowania stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4 z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane w nieodpłatne użytkowanie wyłącznie na potrzeby związane z realizacją zadań Gminy lub innych celów publicznych podmiotom, dla których są to zadania lub cele statutowe, i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

§ 17. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

§ 18. Upoważnia się Burmistrza Dzierzgonia do zawierania umów dotyczących ustanawiania służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Dzierzgoń.

§ 19. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wnoszone aportem do spółek handlowych z wyłącznym udziałem Gminy lub udziałem Gminy i innych jednostek samorządu terytorialnego na cele prowadzenia przez nie działalności określonej we właściwym rejestrze.

§ 20. Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 21. Tracą moc uchwała nr XXXIII/281/06 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 16 marca 2006 r. w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dzierzgoń, uchwała nr I/8/98 z dnia 25 marca 1998 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu lokali, uchwała nr XIX/163/2004 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 30 września 2004 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Dzierzgoń oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierzgonia.

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

Przewodniczący Rady

Ryszard Świder

Uzasadnienie

Obowiązujące dotychczas uchwały: uchwała nr XXXIII/281/06 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 16 marca 2006 r. w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dzierzgoń, uchwała nr I/8/98 z dnia 25 marca 1998 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu lokali, uchwała nr XIX/163/2004 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 30 września 2004 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Dzierzgoń oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata obowiązywały przez ponad 15 lat. W tym okresie wielokrotnie wprowadzano zmiany do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, stanowiące przedmiot tej uchwały. Zaistniała więc potrzeba dostosowania treści uchwały związanej z gospodarowaniem nieruchomościami stanowiących mienie Gminy, do aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Stąd też podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadniono.

Burmistrz Dzierzgonia

Jolanta Szewczun