

**UCHWAŁA NR XXXVI/246/12  
RADY MIEJSKIEJ W RADKOWIE**

z dnia 29 listopada 2012 r.

**w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012r., poz. 567) w związku z art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 3, art. 73 ust. 4, art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323, z 2011r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337 oraz z 2012r. poz. 908), Rada Miejska w Radkowie uchwala:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Radków;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Radków;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Pozostałe terminy ujęte w niniejszej uchwale należy definiować w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

**Rozdział 2.  
Zasady nabywania nieruchomości**

**§ 2.** Nieruchomości nabywa się pod każdym tytułem prawnym, w tym poprzez zamianę.

**§ 3. 1.** Burmistrz może nabywać nieruchomości, jeżeli:

- 1) są one niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy i zleconych, w tym realizacji celów publicznych i inwestycyjnych;
- 2) istnieje potrzeba uregulowania stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę;
- 3) ich nabycie przyczyni się do powiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 4) ich nabycie przyczyni się do poprawy warunków gospodarowania na nieruchomościach gminnych.

**§ 4. 1.** Burmistrz może samodzielnie nabywać nieruchomości po cenie nie wyższej od ich wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.

2. Zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) odpłatne nabycie nieruchomości, której cena transakcyjna przekracza kwotę 100 000,00 zł netto z wyłączeniem przypadków, gdy nabycie jest skutkiem realizacji roszczeń wynikających z innych ustaw;
- 2) nabycie nieruchomości za cenę wyższą od jej wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego;
- 3) nabycie nieruchomości obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi lub będącej przedmiotem zobowiązań, w przypadku gdy stopień ograniczenia nieruchomości prawami rzeczowymi lub zobowiązaniowymi w sposób oczywisty przewyższa wartość przyspożenia;

4) zamiana nieruchomości w przypadku gdy wartość nieruchomości gminnej podlegającej zamianie przekracza kwotę 100 000,00 zł netto lub wartość nieruchomości gminnej podlegającej zamianie, łącznie z wysokością uiszczanej przez gminę dopłaty z tytułu różnej wartości zamienianych nieruchomości, przekracza kwotę 100 000,00 zł netto.

§ 5. Przepisy niniejszego rozdziału mają również zastosowanie do przypadków nabycia udziałów w nieruchomościach.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady zbywania nieruchomości**

§ 6. Burmistrz samodzielnie dokonuje czynności polegających na zbywaniu nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z uwzględnieniem zapisów niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy od ustalonej ceny udziela się bonifikaty w następujący sposób:

- 1) jeżeli lokal znajduje się w budynku wybudowanym przed 1945 rokiem – 2,5% za każdy pełny rok najmu nabywanego lokalu z zastrzeżeniem, że bonifikata nie może przekroczyć 65% ceny lokalu;
- 2) jeżeli lokal znajduje się w budynku wybudowanym po 1945 roku – 2% za każdy pełny rok najmu nabywanego lokalu z zastrzeżeniem, że bonifikata nie może przekroczyć 50% ceny lokalu.

2. Przy jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w budynku od ustalonej ceny udziela się bonifikaty w wysokości:

- 1) 85% - dla lokali znajdujących się w budynku wybudowanym przed 1945 rokiem;
- 2) 70% - dla lokali znajdujących się w budynku wybudowanym po 1945 roku.

3. Bonifikat, o których mowa w ust. 2 nie stosuje się do przypadków, gdy sprzedaż dotyczy ostatniego lokalu mieszkalnego w budynku, chyba że wszystkie wcześniejsze sprzedaże lokali w tym budynku nastąpiły przed dniem 28 marca 2008r.

4. Bonifikaty, o których mowa w ust. 1-3 stosuje się jedynie przy sprzedaży za gotówkę.

5. Nie udziela się bonifikat w razie zbycia budynków mieszkalnych, w których znajduje się tylko jeden lokal zajmowany w całości przez jednego najemcę (dom jednorodzinny).

§ 8. Sprzedaży nie podlegają lokale:

- 1) socjalne;
- 2) wybudowane przy udziale środków Gminy lub Skarbu Państwa dla osób dotkniętych powodzią lub innymi zdarzeniami losowymi.

§ 9. 1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu 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. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę.

§ 10. Podwyższa się stawkę procentową opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste, o których mowa w art. 72 ust. 3. pkt 5 ustawy do 6%.

§ 11. Jeżeli nieruchomość lub jej część została wpisana do rejestru zabytków, cenę nieruchomości, a także opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 1%.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady obciążania nieruchomości**

§ 12. 1. Nieruchomości gminne mogą być obciążane prawami rzeczowymi ograniczonymi.

2. Obciążenie nieruchomości gminnych służebnościami następuje za wynagrodzeniem. Burmistrz może odstąpić od odpłatnej formy ustanowienia służebności w przypadku kiedy jej ustanowienie następuje na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego oraz z innych powodów uzasadnionych względami społecznymi lub gospodarczymi.

3. Dopuszcza się ustanowienie na nieruchomościach gminnych hipotek, jeżeli zajdzie potrzeba zabezpieczenia kredytu, pożyczki lub obligacji komunalnych.

**§ 13.** Zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą wymaga odpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Gminy służebnością, której roczny koszt przekracza kwotę 10 000,00 zł netto.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości gminnych**

**§ 14.** 1. Burmistrz samodzielnie dokonuje czynności polegających na oddawaniu w najem, dzierżawę i użyczenie na czas określony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony.

2. Burmistrz może odstąpić od przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy i najmu, na okres powyżej 3 lat lub na czas nieokreślony, 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 i gminnych jednostek organizacyjnych;
- 3) dzierżawy gruntów pod budynkami lub budowlami oraz gruntów przyległych do tych budynków, wykorzystywanych do ich prawidłowego funkcjonowania;
- 4) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz osób prawnych i fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową chyba, że działalność zarobkowa przeznaczona jest na cele statutowe;
- 5) dzierżawy w celu urzędzenia tymczasowego dojazdu do nieruchomości;
- 6) dzierżawy lub najmu gminnego udziału w nieruchomości na rzecz współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości;
- 7) dzierżawy lub najmu w celu poprawienia warunków gospodarowania na nieruchomości przyległej;
- 8) złożenia pisemnego wniosku o dzierżawę lub najem przez osobę bliską, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy, w stosunku do dotychczasowego dzierżawcy, najemcy w przypadku wygaśnięcia lub wcześniejszego rozwiązania z nim umowy;
- 9) dzierżawy lub najmu, na rzecz osoby, od której Gmina nabyła daną nieruchomość, do czasu wszczęcia czynności zmierzających do zagospodarowania nieruchomości do celów, na jakie nastąpiło nabycie;
- 10) dzierżawy nieruchomości lub jej części pod lokalizację reklamy;
- 11) dzierżawy gruntów rolnych długoletnio odłogowanych;
- 12) zakończenia co najmniej dwóch przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości wynikiem negatywnym w związku z tym, iż nikt nie przystąpił do przetargów, w tym także w sytuacji, kiedy ostatni z przetargów zakończył się wynikiem pozytywnym, ale zwycięzca przetargu odstąpił od podpisania umowy dzierżawy, a był jedynym uczestnikiem przetargu;
- 13) gdy z wnioskiem o przedłużenie umowy wystąpi jej dotychczasowy dzierżawca lub najemca;
- 14) innych niż wyżej wymienione jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem w drodze bezprzetargowej uzasadnione będzie względami społecznymi lub gospodarczymi.

**§ 15.** Z przedmiotu dzierżawy wyłącza się gminne drogi publiczne.

**§ 16.** 1. Stawki bazowe czynszu, zasady ich aktualizacji oraz terminy płatności ustala Burmistrz.

2. Jeżeli zagospodarowanie wydzierżawionej lub wynajętej nieruchomości do celów określonych w umowie wymaga dużych nakładów finansowych lub nakładów pracy, Burmistrz na wniosek dzierżawcy lub najemcy może zmniejszyć wysokość czynszu określonego w umowie lub całkowicie zwolnić z niego, do czasu wygaśnięcia przyczyn uzasadniających zastosowanie ulgi lub zwolnienia.

§ 17. 1. Przy wydzierżawianiu lub wynajmowaniu nieruchomości, a w szczególności przy określaniu terminu obowiązywania umowy należy kierować się w szczególności wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również brać pod uwagę planowane terminy realizacji zadań Gminy, obejmujące swym zasięgiem przekazywane nieruchomości.

2. Z zastrzeżeniem ust 1 Burmistrz ustala indywidualnie dla każdego przypadku okres obowiązywania umowy biorąc pod uwagę cel dzierżawy lub najmu, a w szczególności wysokość spodziewanych orientacyjnych kosztów i nakładów pracy potrzebnych do zagospodarowania nieruchomości.

§ 18. Ustalone w niniejszym rozdziale zasady stosuje się odpowiednio do przypadków gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości na rzecz Gminy**

§ 19. 1. Burmistrz może wynajmować i wydzierżawiać nieruchomości na rzecz Gminy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli:

- 1) są one niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy i zleconych, w tym realizacji celów publicznych i inwestycyjnych;
- 2) ich przejęcie przyczyni się do powiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) ich przejęcie przyczyni się do poprawy warunków gospodarowania na nieruchomościach gminnych.

2. Wysokość czynszu, zasady ich aktualizacji oraz terminy płatności ustala Burmistrz w drodze negocjacji.

3. Zawarcie umowy najmu i dzierżawy na rzecz Gminy, w przypadku gdy roczny czynsz przekracza kwotę 50 000,00 zł netto wymaga zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą.

## **Rozdział 7.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 20. W sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy w brzmieniu niniejszej uchwały.

§ 21. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc przepisy Uchwały nr XVIII/87/07 z Rady Miejskiej w Radkowie z dnia 29 grudnia 2007r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, za wyjątkiem § 14, który obowiązuje do czasu zakończenia procedury zbycia nieruchomości o których mowa w tym paragrafie.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Radków.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Radkowie

**Bogumił Kuczyński**