

Projekt

z dnia 21 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RADKOWIE**

z dnia 2025 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) - Rada Miejska w Radkowie uchwala, co następuje:

§ 1. Postanawia się ogłosić jednolity tekst uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami.

§ 2. 1. Ogłoszenie tekstu jednolitego nastąpi w formie obwieszczenia Rady Miejskiej w Radkowie, które stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

2. Obwieszczenie, o którym mowa w ust. 1 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Radkowie

Marek Borowski

Załącznik do uchwały
Rady Miejskiej w Radkowie
z dnia 28 lutego 2025 r.

**OBWIESZCZENIE
RADY MIEJSKIEJ W RADKOWIE**

z dnia 28 lutego 2025 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami

1. Na podstawie art.16 ust.3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr XXXVI/246/12 Rady Miejskiej w Radkowie z 29 listopada 2012 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2019 poz. 5435), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XCI/628/24 Rady Miejskiej w Radkowie z 23 lutego 2024 r. zmieniającą uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2024 poz. 1555).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje § 2 i § 3 uchwały Nr XCI/628/24 Rady Miejskiej w Radkowie z 23 lutego 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2024 poz. 1555), które stanowią:

„§ 2. Do spraw wszczętych i nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy uchwały w dotychczasowym brzmieniu.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.”.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Radkowie

Marek Borowski

**Uchwała Nr XXXVI/246/12
Rady Miejskiej w Radkowie
z dnia 29 listopada 2012 r.
w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami**

(tekst jednolity)

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 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) 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 2023 poz. 334, poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906 i poz. 2029) - Rada Miejska w Radkowie uchwała:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

- 1) Burmistrz – 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.
- 5) ¹⁾ ich nabycie następuje w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatków stanowiących dochody Gminy.

§ 4. 1. ²⁾ Burmistrz może samodzielnie nabywać nieruchomości nieodpłatnie lub 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) ³⁾ odpłatne nabycie nieruchomości, której cena transakcyjna przekracza kwotę 150 000,00 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 zobowiązaniami w sposób oczywisty przewyższa wartość przyspożenia;
- 4) ⁴⁾ zamiana nieruchomości w przypadku gdy wartość nieruchomości gminnej podlegającej zamianie przekracza kwotę 150 000,00 zł netto lub wartość nieruchomości gminnej podlegającej zamianie, łącznie z wysokością uiszczanej przez gminę dopłaty z tytułu różnej wartości zamienianych nieruchomości, przekracza kwotę 150 000,00 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. ⁵⁾ 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 sprzedaż dotyczy lokali znajdujących się w budynku stanowiącym 100% własności Gminy Radków, udziela się bonifikaty w wysokości 90% ceny, przy jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku.

¹⁾ Dodany przez § 1 pkt 1 uchwały Nr XCI/628/24 Rady Miejskiej w Radkowie z dnia 23 lutego 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 1555), która weszła w życie z dniem 19 marca 2024 r.

²⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

³⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. b tir. 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. b tir. 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

2) przy jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Radków usytuowanych w danym budynku – udziela się bonifikaty w wysokości 85%;

3) jeżeli lokal znajduje się w budynku stanowiącym wspólnotę mieszkaniową w której Gmina Radków jest właścicielem lokali, przy sprzedaży lokali mieszkalnych na skutek, których nie dochodzi do zbycia wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Radków, przy sprzedaży:

a) 4 lub więcej lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Radków usytuowanych w danym budynku – udziela się bonifikaty w wysokości 80% pod warunkiem, że najemca legitymuje się umową najmu obowiązującą nieprzerwalnie min. 26 lat

b) 3 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Radków usytuowanych w danym budynku – udziela się bonifikaty w wysokości 75% pod warunkiem, że najemca legitymuje się umową najmu obowiązującą nieprzerwalnie min. 26 lat

c) 2 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Radków usytuowanych w danym budynku – udziela się bonifikaty w wysokości 70% pod warunkiem, że najemca legitymuje się umową najmu obowiązującą nieprzerwalnie min. 26 lat

d) 1 lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Radków usytuowanego w danym budynku – udziela się bonifikaty w wysokości 65% pod warunkiem, że najemca legitymuje się umową najmu obowiązującą nieprzerwalnie min. 26 lat

- z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jeżeli o nabycie lokalu mieszkalnego w sytuacji o której mowa w ust. 1 pkt 3 ubiega się najemca, którego dotychczasowa trwała umowa najmu nie przekracza 26 lat, bonifikatę udziela się w wysokości 2,5% za każdy pełny rok najmu nabywanego lokalu,

3. Do okresu najmu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 i ust. 2, wlicza się również:

1) okres trwania najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Radków w przypadku gdy nabywca dokonał zamiany tego lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny objęty wnioskiem o wykup,

2) okres stałego zamieszkiwania nabywcy w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność Gminy Radków, objętym wnioskiem o wykup, który wstąpił w stosunek najmu tego lokalu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego.

4. Bonifikaty, o których mowa w ust. 1 i 2 stosuje się jedynie przy sprzedaży za gotówkę.

§ 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. ⁶⁾ 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;

⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

- 5) dzierżawy w celu urządzenia 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) dzierżawy nieruchomości w celu realizowania działalności związanej z promocją Gminy Radków;
- 15) dzierżawa nieruchomości rolnych, których uprawa z uwagi na ukształtowanie terenu (stromizna, wąwozy) jest utrudniona;
- 16) 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. ⁷⁾ Burmistrz może wynajmować, wydzierżawiać oraz brać w użyczenie 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. ⁸⁾ W przypadku wynajmowania i wydzierżawiania wysokość czynszu, zasady ich aktualizacji oraz terminy płatności ustala Burmistrz w drodze negocjacji.

3. ⁹⁾ Zawarcie umowy najmu i dzierżawy na rzecz Gminy, w przypadku gdy roczny czynsz przekracza kwotę 75 000,00 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.

⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 5 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 5 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 5 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Radkowie

Bogumił Kuczyński

Uzasadnienie

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jednolity aktu normatywnego innego niż ustawa ogłasza się nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy, jeżeli był on nowelizowany. Organ właściwy do wydania aktu normatywnego ogłasza tekst jednolity uchwały w formie obwieszczenia w dzienniku urzędowym, w którym dany akt normatywny ogłoszono. Rada Miejska w Radkowie na sesji w dniu 29 listopada 2012 r. podjęła uchwałę nr XXXVI/246/12 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, dla której uchwałą nr XVI/87/19 Rady Miejskiej w Radkowie z dnia 30 sierpnia 2019 r. został ogłoszony tekst jednolity. Następnie uchwała została ponownie znowelizowana. W związku z powyższym w świetle obowiązujących przepisów prawnych wynika konieczność utworzenia tekstu jednolitego uchwały.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały uważam za uzasadnione.