

Projekt

z dnia 6 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BOGUSZOWIE-GORCACH**

z dnia 2025 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania
lub najmu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” oraz art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465 z późn. zm.) w związku z art.12, art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 23 ust. 1, art. 25, art. 34 ust. 6 i ust. 6a, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 67 ust. 1 oraz art. 70 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.) Rada Miejska w Boguszowie-Gorcach uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących gminny zasób mienia Gminy Miasto Boguszów-Gorce oraz zasady ich wydzierżawiania lub wynajmowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Boguszowie-Gorcach;
- 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Boguszowa-Gorc;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Boguszów-Gorce;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.).

§ 3. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasto Boguszów-Gorce gospodaruje Burmistrz Miasta Boguszowa-Gorc w oparciu o zapisy ustawy, kierując się zasadami prawidłowej gospodarki oraz zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 4. Burmistrz w sprawach gospodarowania nieruchomościami wydaje zarządzenia.

**Rozdział 2.
Zasady nabywania nieruchomości przez Gminę**

§ 5. 1. Burmistrz może nabywać nieruchomości lub ich części, stanowiące własność osób fizycznych i prawnych, Skarbu Państwa, i innych jednostek samorządu terytorialnego lub przysługujące im prawo użytkowania wieczystego nieruchomości z uwzględnieniem zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, konieczności realizacji zadań własnych gminy, oraz obowiązków wynikających z przepisów szczególnych, mając na względzie zabezpieczone na ten cel środków finansowych w budżecie Gminy.

2. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy następuje w drodze:

- 1) wykonania prawa pierwokupu lub odkupu;
- 2) umowy sprzedaży;
- 3) zamiany nieruchomości;
- 4) nieodpłatnego przejęcia nieruchomości;
- 5) przyjęcia darowizny bez obciążeń, spadku lub zapisu;
- 6) przejęcia przez Gminę nieruchomości z mocy prawa;

7) licytacji komorniczej

8) innych, niewymienionych czynności prawnych.

§ 6. 1. Burmistrz dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji nabycia nieruchomości.

2. Warunki nabycia nieruchomości przez Gminę poprzedzone zostaną rokowaniami, w tym także zostanie ustalona cena nabycia. W przypadkach szczególnych uzasadnionych potrzebami Gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu.

3. Podstawą rokowań w zakresie ceny nabycia nieruchomości jest jej wartość określona w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 7. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości gruntowych

§ 8. 1. Zbycie nieruchomości zgodnie z zapisami ustawy może nastąpić w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym.

2. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:

- 1) zawarcie umowy sprzedaży, oddania w wieczyste użytkowanie, zamiany lub darowizny, przy czym przedmiotem zbycia mogą być nieruchomości niezabudowane, których powierzchnia gruntu nie przekracza 1 ha, a w przypadku nieruchomości zabudowanych, powierzchnia użytkowa nie przekracza 0,2000 ha;
- 2) wniesienie prawa własności nieruchomości gminnych lub prawa użytkowania wieczystego aportem, jako wkładów niepieniężnych do spółki prawa handlowego;

§ 9. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych.

3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według operatów szacunkowych wykonanych przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. W przypadku różnej wartości nieruchomości gruntowych stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

5. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu uprzednio rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy zamiany przed notariuszem.

Rozdział 4.

Zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy

§ 10. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i osób prawnych. Zarządzenie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Burmistrz Miasta i nie wymaga to zgody Rady Miejskiej.

2. Obciążanie nieruchomości następuje będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024r. poz. 1061 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023r. poz. 1984 z późn. zm.)

3. Obciążanie nieruchomości może polegać w szczególności na:

- 1) ustanowieniu hipoteki;
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej, osobistej lub przesyłu;
- 3) oddaniu nieruchomości w użytkowanie.

4. Ustanowienia służebności gruntowej lub przesyłu następuje za wynagrodzeniem, za wyjątkiem obciążenia na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Rozdział 5.

Zasady wynajmowania lub wdzierżawiania nieruchomości niemieszkalnych

§ 11. Nieruchomości rolne, nierolne, w tym nieruchomości gruntowe, lokale użytkowe, w tym garaże, pomieszczenia gospodarcze, stanowiące gminny zasób nieruchomości mogą być oddane w najem, dzierżawę oraz użyczenie.

§ 12. 1. Wyłonienie dzierżawcy lub najemcy na okres powyżej 3 lat następuje w drodze przetargu na podstawie obowiązujących przepisów.

2. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Burmistrz. Wyłoniony w przetargu oferent zawiera umowę dzierżawy na okres na jaki został przeznaczony, jednakże okres ten nie może być dłuższy niż 10 lat.

§ 13. 1. Stawkę czynszu najmu lub dzierżawy za 1 m² jako cenę wywoławczą do przetargu i rokowań za nieruchomości o których mowa w ust. 1 ustala Burmistrz w formie zarządzenia, uwzględniając w szczególności cel najmu lub dzierżawy, rodzaj i położenie nieruchomości oraz przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. Minimalna stawka czynszu dzierżawnego na cele rolne jako cena wywoławcza do przetargu i rokowań wynosi:

5) dla gruntów ornych – dt pszenicy x 1 ha gruntu x współczynnik określony dla klasy gruntu:

- klasa III a – współczynnik 2,1
- klasa III b – współczynnik 1,8
- klasa IV a – współczynnik 1,3
- klasa IV b – współczynnik 1,1
- klasa V – współczynnik 0,2

6) dla użytków zielonych – dt pszenicy x 1 ha gruntu x współczynnik określony dla klasy gruntu:

- klasa III – współczynnik 1,4
- klasa IV – współczynnik 0,8
- klasa V – współczynnik 0,2

§ 14. Drogą przeprowadzonych przez Burmistrza Miasta rokowań stawki dzierżawy i najmu, mogą być przekazane grunty i lokale użytkowe na cele nierolne osobom fizycznym i prawnym, których umowy wygasły lub których grunty czy lokale użytkowe były zagospodarowane przez co najmniej rok.

§ 15. 1. Dotychczasowym dzierżawcom nieruchomości, którzy przed upływem terminu wygaśnięcia umowy dzierżawy wystąpią o jej przedłużenie, przysługuje prawo zawarcia kolejnej umowy z pominięciem przetargowej formy, na dotychczasowych warunkach, pod warunkiem braku zaległości z jakiegokolwiek tytułu wobec Gminy.

2. Upoważnia się Burmistrza do dokonywania samodzielnie, bez uzyskania zgody Rady Miejskiej, czynności prawnych polegających na wdzierżawieniu oraz najmie na okres dłuższy niż 3 lata lub na kolejny okres, oraz gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 16. Burmistrz może dokonać cesji praw wynikających z umowy dzierżawy lub najmu na współmałżonka, zstępnych i wstępnych lub osobę prowadzącą wspólne gospodarstwo z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 17. Sprawy wszczęte, a nie zakończone przed wejściem w życie niniejszej uchwały, zostaną rozpatrzone według obowiązujących przepisów w dniu złożenia wniosku.

§ 18. Traci moc Uchwała nr VIII/36/15 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 30 marca 2015r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Boguszów-Gorce.

§ 19. Traci moc Uchwała nr XLIV/280/09 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 30 października 2009r. w sprawie ustalenia zasad wydzierżawienia i najmu nieruchomości niemieszkalnych stanowiących gminny zasób nieruchomości, w tym ogrodów przydomowych.

§ 20. Traci moc Uchwała LIII/319/18 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 29 sierpnia 2018r. w sprawie zmiany uchwały nr XLIV/280/09 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 30 października 2009r. w sprawie ustalenia zasad wydzierżawienia i najmu nieruchomości niemieszkalnych stanowiących gminny zasób nieruchomości, w tym ogrodów przydomowych.

§ 21. Traci moc Uchwała nr XXXV/198/21 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 27 maja 2021r. w sprawie zmiany uchwały nr XLIV/280/09 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 30 października 2009r. w sprawie ustalenia zasad wydzierżawienia i najmu nieruchomości niemieszkalnych stanowiących gminny zasób nieruchomości, w tym ogrodów przydomowych.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

Uzasadnienie

Uchwała ma na celu uporządkowanie zapisów dotyczących zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, które do tej pory uregulowane były w kilku aktach prawnych podejmowanych na przestrzeni lat i połączenie ich w jeden akt prawny, zapewniający większą transparentność.

Na podstawie przepisów powołanych w preambule niniejszej Uchwały określono zasady nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, a w szczególności:

1) zasady nabywania nieruchomości przez Gminę, zbywania nieruchomości gruntowych oraz obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy;

2) zasady wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości niemieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata jednakże nie dłuższy niż 10 lat.

Przepisy uchwały upoważniają Burmistrza Miasta Boguszowa-Gorce do dokonywania samodzielnie, bez uzyskiwania zgody Rady Miejskiej w Boguszowie - Gorcach czynności prawnych polegających na zbywaniu, nabywaniu, obciążaniu oraz wynajmowaniu i wydzierżawianiu nieruchomości stanowiących własność Gminy Boguszów-Gorce.