



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 lipca 2024 r.

Poz. 3769

UCHWAŁA NR IV/24/24 RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE

z dnia 26 czerwca 2024 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Głogów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) w związku z art. 11 ust. 1, art. 13, art. 14 ust. 5, art. 15, art. 18, art. 23 ust. 1 pkt 7, pkt 7a, art. 25 ust. 1, art. 32 ust. 1b, art. 37 ust. 3, art. 37 ust. 4, art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 68 ust. 1 pkt 8, art. 68 ust. 1a, art. 68 ust. 1b, art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), Rada Miejska w Głogowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi zasób Gminy Miejskiej Głogów, zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości oraz zasady zbywania nieruchomości należące do gminnego zasobu nieruchomości.

2. Podstawą gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi zasób Gminy Miejskiej Głogów jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (do czasu utraty mocy jego obowiązywania lub uchwalenia planu ogólnego), plan ogólny.

§ 2. 1. 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Głogów;

2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Głogowie;

3) Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Głogowa;

4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.);

5) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy lub w odrębnych ustawach;

6) zbyciu – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

§ 3. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Prezydent, który jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami obowiązujących ustaw i zapisów niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości

§ 4. 1. Prezydent nabywa prawa do nieruchomości, stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych w drodze odpłatnego i nieodpłatnego nabycia, zamiany, darowizny, zrzeczenia, wykupu prawa użytkowania wieczystego gruntów na własność, komunalizacji, scalenia i podziałów, podziałów nieruchomości, prawa pierwokupu, ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych, innych czynności prawnych w związku:

- 1) z tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości;
- 2) z koniecznością realizacji zadań własnych;
- 3) z realizacją celu publicznego;
- 4) z realizacją planowanych inwestycji;
- 5) z uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę;
- 6) ze zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja wierzytelności jest nieskuteczna;
- 7) z realizacją roszczeń osób fizycznych i prawnych, wynikających z innych ustaw.

2. Warunki nabycia nieruchomości do zasobu ustala Prezydent w drodze rokowań, z tym że cena nabycia nie może przekraczać wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego uprawnionego do szacowania nieruchomości. W przypadku gdy ustalona cena nabycia przewyższa wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, do nabycia nieruchomości wymagana jest zgoda Rady, z wyłączeniem przypadków, gdy nabycie jest skutkiem realizacji roszczeń wynikających z innych ustaw.

3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu. Ustalenie maksymalnej granicy ceny nabycia nieruchomości w drodze przetargu wymaga odrębnie wyrażonej zgody Rady.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 5. Zbycie nieruchomości następuje stosownie do przepisów Ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Rada odstępuje od zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację 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. Odstąpienia od zbycia w drodze przetargu nie stosuje się w przypadkach, gdy o nabycie nieruchomości występuje więcej niż jedna osoba prawna lub fizyczna spełniająca wymienione warunki.

2. Rada odstępuje od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub, których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

3. Rada odstępuje od zbycia w drodze przetargu nieruchomości, w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości albo jego spadkobierca.

§ 7. Zbycie części nieruchomości wspólnej, stanowiącej współwłasność Gminy odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.).

§ 8. Rada wyraża zgodę na udzielenie 95% bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości właścicielom lokali, którym przysługuje roszczenie, zgodnie z art. 209a ustawy, o zawarcie umowy przeniesienia własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej.

Rozdział 4.

Zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

§ 9. Rada ustala zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

§ 10. Sprzedaż, o której mowa w § 9 może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

1. Nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w razie jego braku, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (do czasu utraty mocy jego obowiązywania lub uchwalenia planu ogólnego), w planie ogólnym lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej.

2. Nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją lub innym dokumentem lub przepisem prawa, na podstawie których grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, a w szczególności został zrealizowany cel, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste.

3. Wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest zgodna ze sposobem korzystania z nieruchomości.

4. Dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej wnioskiem o sprzedaż:

- 1) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste;
- 2) z tytułu podatku od nieruchomości.

§ 11. W przypadku niespełnienia warunków, o których mowa w § 10 z zastrzeżeniem ust. 4, przeznaczenie do sprzedaży i sprzedaż może nastąpić wyłącznie za zgodą Rady.

§ 12. 1. Cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży, o której mowa w § 9 ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy.

2. W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ma zastosowanie przepis art. 69a ustawy.

Rozdział 5.

Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 13. W związku z realizacją pierwszeństwa, wynikającego z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy Rada wyraża zgodę na udzielenie bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, ustalonych zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy.

§ 14. 1. Od ceny lokalu mieszkalnego, która obejmuje cenę udziału w prawie własności gruntu, ustalonego na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w następujący sposób:

- 1) 85% - przy zapłacie ceny jednorazowo, jeżeli stosunek najmu lokalu mieszkalnego został zawarty przed 01.01.2010 r.;
- 2) 75% - przy zapłacie ceny na raty, jeżeli stosunek najmu lokalu mieszkalnego został zawarty przed 01.01.2010 r.;
- 3) 70% - przy zapłacie ceny jednorazowo, jeżeli stosunek najmu lokalu mieszkalnego został zawarty pomiędzy 01.01.2010 r. a 01.01.2020 r.;
- 4) 65% - przy zapłacie ceny na raty, jeżeli stosunek najmu lokalu mieszkalnego został zawarty pomiędzy 01.01.2010 r. a 01.01.2020 r.;

- 5) 50% - przy zapłacie ceny jednorazowo, jeżeli stosunek najmu lokalu mieszkalnego został zawarty po 01.01.2020 r.;
- 6) 45% - przy zapłacie ceny na raty, jeżeli stosunek najmu lokalu mieszkalnego został zawarty po 01.01.2020 r.

§ 15. Do ustalenia ciągłości stosunku najmu lokalu mieszkalnego zastosowanie mają przepisy art. 691 ustawy Kodeks cywilny.

§ 16. Do wniosków o skorzystanie z pierwszeństwa, wynikającego z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy, złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, mają zastosowanie bonifikaty uchwalone uchwałą nr XLII/373/2010 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 24 lutego 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 17 marca 2010 r., nr 49, poz. 728) w sprawie zmiany uchwały nr XXII/208/2008 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 15 października 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Głogów (obwieszczenie nr 1/16 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały nr XXII/208/2008 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 15 października 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Głogów zamieszczone w Dz. Urz. Woj. Doln. z 31 marca 2016 r., poz. 1697).

Rozdział 6.

Przekazywanie nieruchomości w najem, dzierżawę, użytkowanie lub użyczenie

§ 17. 1. Rada wyraża zgodę na wydzierżawianie, wynajmowanie, użyczenie oraz oddawanie w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

2. Rada wyraża zgodę na wydzierżawianie, wynajmowanie, użyczenie oraz oddawanie w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

3. Rada wyraża zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na nieruchomości lub jej części na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w przypadkach gdy są zawierane:

- 1) ze Skarbem Państwa lub inną jednostką samorządu terytorialnego;
- 2) z samorządową osobą prawną lub samorządową jednostką organizacyjną;
- 3) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część wydzierżawić, jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość;
- 4) z osobami fizycznymi i osobami prawnymi, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową;
- 5) z osobami fizycznymi i prawnymi w celu posadowienia boksów i pojemników na gromadzenie odpadów komunalnych;
- 6) ze współwłaścicielami nieruchomości, w której udział posiada Gmina.

4. W przypadku zbiegu uprawnień dwóch lub więcej osób do bezprzetargowego zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy, użytkownika, najemcę lub dzierżawcę należy wyłonić w postępowaniu przetargowym.

Rozdział 7.

Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym Gminy nie posiadającym osobowości prawnej

§ 18. Rada wyraża zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99 % od opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w trwałą zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

Rozdział 8. Obciążanie nieruchomości

§ 19.1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych.

2. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1984).

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 20. W sprawach wszczętych a niezakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały za wyjątkiem spraw, o których mowa w Rozdziale 5 § 16 niniejszej uchwały, do których zastosowanie mają zapisy uchwalone uchwałą nr XLII/373/2010 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 24 lutego 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 17 marca 2010 r., nr 49, poz. 728) w sprawie zmiany uchwały nr XXII/208/2008 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 15 października 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Głogów (obwieszczenie nr 1/16 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały nr XXII/208/2008 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 15 października 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Głogów zamieszczone w Dz. Urz. Woj. Doln. z 31 marca 2016 r., poz. 1697).

§ 21. Traci moc:

1. uchwała nr XXII/208/2008 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 15 października 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Głogów, w brzmieniu wynikającym z tekstu jednolitego uchwały, przyjętego obwieszczeniem nr 1/16 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 22 marca 2016 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały nr XXII/208/2008 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 15 października 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Głogów (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r., poz. 1697);

2. uchwała nr LI/423/2010 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 14 września 2010 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali innych niż mieszkalne oraz jednolokalowych budynków innych niż mieszkalne (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r., nr 189, poz. 2817);

3. uchwała nr XIV/75/11 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 05 lipca 2011 r. w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości lub pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, celem realizacji roszczeń wynikających z art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r., nr 152, poz. 2590);

4. uchwała nr LII/340/13 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu oddania w trwały zarząd nieruchomości jednostkom organizacyjnym Gminy Miejskiej Głogów (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r., poz. 283).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Sławomir Majewski