

**UCHWAŁA NR LXII/ 358/ 2023
RADY MIEJSKIEJ W SZYDŁOWIE**

z dnia 27 listopada 2023 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Gminy Szydłów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” oraz art. 30 ust. 2 ppkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 13, art. 18, art. 37 ust. 1 - 4a, art. 67 ust. 1, art. 68 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2023 r. poz. 344, poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906, poz. 2029) Rada Miejska w Szydłowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność oraz pozostającymi we władaniu Gminy Szydłów w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, oddania w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem, użyczenie i trwałe zarząd.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) ustawie o gospodarce nieruchomościami - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późniejszymi zmianami),
- b) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Szydłów,
- c) Radzie lub Radzie Miejskiej - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Szydłowie,
- d) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Szydłów.

§ 3. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Szydłów, w oparciu o odpowiednie ustawy i zasady określone niniejszą Uchwałą, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości

§ 4. 1. Burmistrz nabywa nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości:

- a) na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości,
- b) na realizację celów publicznych,
- c) na potrzeby inwestycyjne,
- d) na inne cele związane z realizacją zadań własnych gminy.

2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- a) zakupu,
- b) zamiany,
- c) wywłaszczenia,
- d) przyjęcia darowizny lub spadku,
- e) nieodpłatnego nabycia w drodze decyzji administracyjnej,
- f) innych czynności prawnych.

§ 5. 1. Nabywanie nieruchomości następuje w ramach kwoty przewidzianej na ten cel w uchwale budżetowej.

2. Warunki nabywania nieruchomości ustala się w drodze rokowań, które przeprowadza Burmistrz.

3. Cenę nabycia nieruchomości ustala się podczas rokowań, o których mowa w ust. 2, bez konieczności sporządzania operatu szacunkowego wyceny nieruchomości.

§ 6. 1. Do nabycia przez Gminę nieruchomości niezbędna jest zgoda Rady Miejskiej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Upředniej zgody Rady, z zastrzeżeniem ust. 3, nie wymaga:

- a) odpłatne nabycie nieruchomości o cenie transakcji nie przekraczającej równowartości 100.000,00 zł,
- b) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, którego cena transakcji nie przekracza równowartości 100.000,00 zł,
- c) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nabyciem budynków lub części takich budynków stanowiących odrębny przedmiot własności, jeśli łączna cena transakcji tych praw nie przekracza równowartości 100.000,00 zł,
- d) nieodpłatne nabycie przez Burmistrza a na rzecz Gminy prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, w celu realizacji zadań gminy.

3. Zgoda Rady wymagana jest każdorazowo w przypadku nabycia nieruchomości obciążonej hipoteką, w tym również nieodpłatnego nabycia takiej nieruchomości.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości gruntowych

§ 7. 1. Burmistrz zbywa nieruchomości w drodze:

- a) sprzedaży,
- b) oddania w użytkowanie wieczyste,
- c) darowizny,
- d) zamiany.

2. Do zbycia przeznaczają się nieruchomości znajdujące się w gminnym zasobie nieruchomości, które są zbędne dla rozwoju, prawidłowego funkcjonowania i wykonywania zadań własnych lub zleconych gminy oraz których zbycie rokuje lepsze wykorzystanie gospodarce przez inne podmioty.

3. Zbycie nieruchomości wymaga każdorazowo zgody Rady Miejskiej.

§ 8. 1. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, a o wyborze formy przetargu każdorazowo decyduje Burmistrz, kierując się interesem Gminy.

2. Nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację celów publicznych, pod budownictwo mieszkaniowe i realizację urządzeń infrastruktury technicznej,

3. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu, jeżeli cele będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową.

4. Nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 9. 1. Zawierając umowy użytkowania wieczystego Burmistrz określa sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, w tym rozpoczęcia i zakończenia remontu lub rozbioru.

2. W przypadku niedotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową, Burmistrz obowiązany jest żądać rozwiązania umowy.

3. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, mogą być sprzedane na rzecz użytkownika wieczystego po ich zagospodarowaniu w sposób określony w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste.

4. Ustala się stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości minimum 15 % wartości nieruchomości.

§ 10. 1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

2. Kosztami sporządzenia umowy notarialnej obciążany jest nabywca nieruchomości, a w przypadku zamiany - strony umowy w równych częściach.

§ 11. 1. Nieruchomości mogą być przedmiotem darowizny na cele publiczne, dokonanej na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych.

2. W umowie darowizny należy określić cel, na który nieruchomość jest darowana.

3. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na określony w umowie darowizny cel, darowizna winna być odwołana.

Rozdział 4.

Wydzierżawianie, najem i użyczenie nieruchomości

§ 12. 1. Nieruchomości z gminnego zasobu mogą być wydzierżawiane, wynajmowane lub oddane w użyczenie, jeśli jest to ekonomicznie i gospodarczo uzasadnione.

2. Nieruchomości mogą być oddawane w użyczenie gminnym jednostkom organizacyjnym oraz stowarzyszeniom na cele związane z ich działalnością statusową.

§ 13. Okres dzierżawy, najmu lub użyczenia określa się biorąc pod uwagę w szczególności:

- a) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości,
- b) konieczność poniesienia niezbędnych nakładów inwestycyjnych w celu korzystania z nieruchomości,
- c) przydatność i korzyść społeczną wynikającą z wydzierżawienia, najmu lub użyczenia nieruchomości.

§ 14. 1. Zawarcie umów dzierżawy, najmu lub użyczenia na czas oznaczony do lat 3 nie wymaga zgody Rady Miejskiej.

2. Zawarcie umów dzierżawy, najmu lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawarcie przez strony, po umowie zawartej na okres 3 lat, kolejnej umowy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, wymaga zgody Rady.

§ 15. 1. Dzierżawa nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Nieruchomości mogą być wydzierżawiane w drodze bezprzetargowej w przypadku gdy dzierżawa następuje:

- a) na okres do 3 lat,
- b) na rzecz osoby, która wybudowała na nieruchomości stały obiekt budowlany lub obiekt infrastruktury technicznej,
- c) na cele upraw rolnych, łąk i pastwisk,
- d) pod usytuowanie szaf teletechnicznych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) na rzecz dotychczasowego dzierżawcy nieruchomości,
- f) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy,
- g) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności sportowo-rekreacyjnej, charytatywnej, kulturalnej, oświatowej,
- h) na rzecz poprzedniego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercy,
- i) w celu umieszczenia reklamy,
- j) na rzecz gminnej osoby prawnej,
- k) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- l) w przypadku gdy dwa kolejne przetargi nie wyłoniły dzierżawcy,

m) w innych przypadkach po uzyskaniu zgody Rady.

3. Oddanie nieruchomości w dzierżawę następuje na wniosek zainteresowanego, na warunkach określonych szczegółowo w umowie dzierżawy.

§ 16. 1. Stawki czynszu najmu i dzierżawy określa Burmistrz Miasta i Gminy Szydłów w drodze zarządzenia.

2. Stawki czynszu mogą być waloryzowane po upływie każdego roku kalendarzowego o wartość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez GUS.

3. Stawki czynszu, ustalone przez Burmistrza nie obejmują opłat z tytułu podatków i opłat lokalnych oraz ewentualnych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, a w szczególności: opłat za energię elektryczną, gaz, c.o., wodę oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

4. Dopuszcza się możliwość udzielenia zwolnień i ulg w opłatach czynszowych za najem lub dzierżawę nieruchomości osobom prawnym i osobom fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo - rozwojową, wychowawczą lub sportowo - turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

5. O przyznaniu zwolnienia lub ulgi decyduje Burmistrz Miasta i Gminy po uzyskaniu każdorazowo zgody Rady Miejskiej.

§ 17. W przypadku ustalenia czynszu najmu i dzierżawy w drodze przetargu, stawka wskazana w ogłoszeniu o przetargu jest stawką wywoławczą.

Rozdział 5.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 18. 1. Nieruchomości, które stanowią mienie gminy mogą być oddawane gminnym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki.

2. Warunki korzystania z nieruchomości ustala Burmistrz w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

§ 19. 1. Nieruchomości będące w trwałym zarządzie mogą być przedmiotem najmu, dzierżawy lub użyczenia na rzecz innych podmiotów, w drodze umowy zawartej przez kierownika jednostki, na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd.

2. Jednostka organizacyjna jest zobowiązana w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy, zawiadomić Burmistrza o tym fakcie oraz warunkach umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa zawierana na okres powyżej 3 lat wymaga wcześniejszej zgody Rady Miejskiej.

Rozdział 6.

Zasady obciążania nieruchomości

§ 20. 1. Nieruchomości mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi.

2. Obciążenie nieruchomości prawem użytkowania, służebnością gruntową oraz służebnością przesyłu następuje za wynagrodzeniem, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Nieruchomości mogą być obciążane bez wynagrodzenia na rzecz jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa.

4. Odpłatność za ustanowienie służebności gruntowej i służebności przesyłu ustalana będzie na podstawie wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego jednorazową opłatę za ustanowienie służebności.

5. Nie ustanawia się służebności gruntowych i służebności przesyłu na nieruchomościach stanowiących drogi gminne i wewnętrzne, dla których zastosowanie mają przepisy dotyczące pasów drogowych zawartych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jednolity tekst Dz. U. z 2023 poz. 645 z późniejszymi zmianami).

6. Zgody Rady wymaga:

- a) obciążenie hipoteką nieruchomości gminnych,
- b) wniesienie nieruchomości jako aportu do spółki.

§ 21. 1. Upoważnia się Burmistrza Miasta i Gminy Szydłów do obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy, bez uprzedniej zgody Rady Miejskiej, służebnościami przesyłu na rzecz przedsiębiorców, którzy zamierzają wybudować, lub których własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu Cywilnego, tj. służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia przesyłowe nienależące do części składowych nieruchomości, jeśli wchodzi w skład przedsiębiorstwa z zachowaniem zasad określonych w niniejszej uchwale.

2. Ustala się zasady obciążania służebnościami przesyłu nieruchomości stanowiących własność Gminy Szydłów:

- a) służebność przesyłu może być ustanowiona na wniosek przedsiębiorcy lub z urzędu, gdy jest to niezbędne oraz gospodarczo, społecznie i ekonomicznie uzasadnione i gdy nie utrudnia wykonania zadań własnych Gminy Szydłów,
- b) służebność przesyłu będzie polegać na prawie korzystania z nieruchomości będącej własnością Gminy Szydłów w zakresie niezbędnym do eksploatacji, naprawy i konserwacji urządzeń przesyłowych,
- c) służebność powinna w jak najmniejszym stopniu utrudniać korzystanie z nieruchomości obciążonej poprzez wykorzystanie istniejącego na nieruchomości układu komunikacyjnego oraz poprzez jej ustanowienie w miarę możliwości wzdłuż granic nieruchomości,
- d) ustanowienie służebności przesyłu nastąpi za wynagrodzeniem ustalonym przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym i na podstawie jednostronnego oświadczenia woli właściciela nieruchomości złożonego w formie aktu notarialnego.

3. Nieruchomości można udostępniać pod lokalizację infrastruktury technicznej na podstawie innych niż służebność przesyłu tytułów prawnych, takich jak najem lub dzierżawa, na zasadach określonych niniejszej uchwale.

4. Zawarcie umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości pod lokalizację infrastruktury technicznej następuje po wcześniejszym uzgodnieniu przez Burmistrza projektu lokalizacji tej infrastruktury, bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody Rady.

Rozdział 7.

Zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży dotychczasowym najemcom nieruchomości stanowiących własność gminy, zbywanych na cele mieszkaniowe

§ 22. 1. Wyraża się zgodę na udzielanie przez Burmistrza Miasta i Gminy Szydłów dotychczasowym najemcom nieruchomości stanowiących własność gminy, zbywanych na cele mieszkaniowe bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości, ustalonej na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, gdy najemca ubiegający się o jego nabycie legitymuje się:

- a) okresem najmu trwającym od 5 lat do 15 lat - bonifikata wynosi 30%,
- b) okresem najmu trwającym ponad 15 lat - bonifikata wynosi 45%.

2. Określa się następujące warunki udzielania bonifikat przy sprzedaży na rzecz najemców nieruchomości na cele mieszkalne:

- a) najem trwa dłużej niż 5 lat licząc od dnia zawarcia umowy o najem,
- b) najemca, na dzień podpisania protokołu uzgodnień dotyczącego nabycia nieruchomości nie zalega z zapłatą czynszu lub innymi opłatami związanymi z nieruchomością.

3. Wysokość bonifikat określonych w ust. 1 obowiązuje w przypadku, gdy nabywca dokona jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży.

4. W przypadku gdy nabywca będzie dokonywał zapłaty ceny sprzedaży w ratach wysokość bonifikaty określonej w ust. 1 zmniejsza się o 5%.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 23. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc Uchwała Nr XIII/ 67/ 2015 Rady Gminy Szydłów z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Gminy Szydłów (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2015 r. poz. 2381).

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szydłów.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Szydłowie



Katarzyna Justyna Skuza