

Projekt

z dnia 19 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 2025 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań
o statusie miejskim**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.); oraz art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1 i 2, art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Żagań o statusie miejskim w zakresie:

- 1) nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości;
- 2) użytkowania, dzierżawy lub najmu na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony;
- 3) udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości gminnych.

2. Zasady określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do części nieruchomości i udziału w nieruchomości.

§ 2. Ilekcć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami;
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Żagań o statusie miejskim;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Żagań;
- 4) Radzie Miasta - należy przez to rozumieć Radę Miasta Żagań;
- 5) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 6) nieprzerwany okres najmu – należy przez to rozumieć okres liczony od dnia zawarcia umowy najmu do dnia złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego.

§ 3. 1. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Burmistrz w oparciu o zapisy ustawy oraz zasady określone niniejszą uchwałą, a w szczególności:

- 1) sprzedaje nieruchomości;
- 2) nabywa nieruchomości;
- 3) nabywa i zbywa udziały w nieruchomościach;
- 4) dokonuje zamiany nieruchomości;
- 5) dokonuje znoszenia współwłasności nieruchomości;
- 6) oddaje nieruchomość w użytkowanie wieczyste;
- 7) oddaje nieruchomość w trwały zarząd;
- 8) oddaje nieruchomość w najem, dzierżawę, użytkowanie, użyczenie oraz przedłuża czas obowiązywania tych umów;
- 9) obciąża nieruchomości gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 4. Burmistrz zobowiązany jest do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, przepisami powszechnie obowiązującymi oraz postanowieniami uchwały.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości

§ 5. 1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy może następować na cele rozwojowe i inwestycyjne Gminy, w tym na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, na realizację innych celów publicznych i zadań własnych oraz tworzenia gminnego zasobu nieruchomości zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na warunkach określonych w uchwale.

2. Przedmiotem nabycia mogą być nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych lub będące w użytkowaniu wieczystym tych osób, a także nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego.

3. Decyzję o nabyciu nieruchomości podejmuje Burmistrz w formie zarządzenia.

4. Burmistrz może nabywać nieruchomości w drodze:

- 1) negocjacji - przy czym cena zakupu nieruchomości nie może być wyższa niż 1,5 krotność wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 2) licytacji komorniczej lub przetargu - jeżeli uzna nabycie za uzasadnione lub gdy nieruchomość jest niezbędna do realizacji przez Gminę celów publicznych;
- 3) darowizny - jeżeli przyjęcie jest celowe z punktu widzenia interesów Gminy;
- 4) zamiany - jeżeli będzie to ekonomicznie uzasadnione lub gdy pozyskiwana nieruchomość jest niezbędna dla realizacji celów publicznych.

5. Nabycie nieruchomości przez Gminę może nastąpić tylko w ramach środków przewidzianych na ten cel w budżecie Gminy.

6. Nabycie w drodze czynności cywilnoprawnej nieruchomości należy poprzedzić rokowaniami, przeprowadzonymi pomiędzy Burmistrem a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, w celu ustalenia warunków nabycia, w tym także ceny nieruchomości.

7. Podstawą do przystąpienia do rokowań jest opinia szacunkowa wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego.

8. Zasady określone w § 5 ust. 6 i 7 stosuje się też odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Gminy ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

9. Burmistrz może występować z wnioskami do Wojewody Lubuskiego, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Lasów Państwowych, Agencji Mienia Wojskowego i jednostek samorządu terytorialnego o nieodpłatne przekazywanie mienia na rzecz Gminy oraz przeprowadzać transakcje przejmowania nieruchomości na własność Gminy.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości gruntowych

§ 6. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione lub jeżeli nie mogą one być wykorzystywane na cele publiczne realizowane przez Gminę w ramach jej zadań własnych.

2. O przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste decyduje Burmistrz wydając zarządzenie, w którym określa także tryb przetargu.

3. Sprzedaż nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej z zachowaniem zasad i warunków określonych w ustawie, innych obowiązujących przepisach oraz niniejszej uchwale.

4. Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala Burmistrz w rokowaniach przeprowadzonych z nabywcą. Podstawą przystąpienia do rokowań jest wycena nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 7. W przypadku, gdy nieruchomość, która nie może być zbyta jako odrębna nieruchomość, graniczy z więcej niż jedną nieruchomością i dla każdej z nich może być niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania, zbycie następuje w drodze przetargu ograniczonego.

§ 8. 1. W uzasadnionych przypadkach nieruchomości gminne mogą być zamienione na nieruchomości stanowiące własność osób prawnych lub osób fizycznych.

2. Zamiana nieruchomości następuje z zachowaniem zasad i warunków określonych w ustawie, innych obowiązujących przepisach oraz niniejszej uchwale.

Rozdział 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 9. 1. Lokale mieszkalne przeznaczone do zbycia wyznacza Burmistrz, wydając odpowiednie zarządzenie.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) których najemcy mają zaległości czynszowe, lub nie dokonali z wynajmującym rozliczeń wzajemnych zobowiązań z tytułu najmu lokalu;
- 2) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowego stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości, do czasu jego uregulowania.

§ 10. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny zbycia lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i udziale w gruncie sprzedawanych na rzecz ich najemców w trybie bezprzetargowym w wysokości:

- 25 % ceny lokalu mieszkalnego - w przypadku, gdy najemca ubiegający się o nabycie lokalu legitymuje się nieprzerwanym okresem najmu krótszym niż pięć lat,
- 50 % ceny lokalu mieszkalnego - w przypadku, gdy najemca ubiegający się o nabycie lokalu legitymuje się nieprzerwanym okresem najmu dłuższym niż pięć lat i krótszym niż 10 lat,
- 70 % ceny lokalu mieszkalnego - w przypadku, gdy najemca ubiegający się o nabycie lokalu legitymuje się nieprzerwanym okresem najmu dłuższym niż 10 lat.

2. Warunkiem udzielenia bonifikaty szczegółowo opisanej w ust. 1 powyżej jest:

- 1) uregulowanie całości należności czynszowych i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego;
- 2) złożenie wniosku o nabycie nieruchomości, o której mowa w ust. 1 w terminie określonym w art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami;
- 3) zapłaty kwoty należnej z tytułu ceny lokalu jednorazowo do dnia zawarcia aktu notarialnego lub zapłaty pierwszej raty należnej z tytułu ceny lokalu, ustalonej na podstawie art. 70 ust. 2 i ust. 4 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

3. Do okresu najmu, od którego uzależnia się wysokość bonifikaty, zalicza się

- 1) okres najmu poprzedniego najemcy, jeżeli ubiegający się o nabycie wstąpił w stosunek najmu na podstawie:
 - a) art. 691 kodeksu cywilnego,
 - b) art. 31 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - c) odrębnych przepisów regulujących zasady najmu lokali komunalnych;
- 2) okres najmu lokalu, o którym mowa w art. 20 ust. 2a ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział 5. Zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy

§ 11. 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.

3. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

- 1) ustanowieniu służebności gruntowej lub osobistej;
- 2) ustanowieniu służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego;
- 3) oddaniu nieruchomości w użytkowanie.

Rozdział 6.

Inne formy gospodarowania nieruchomościami

§ 12. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wnoszone aportem do spółek handlowych z wyłącznym udziałem Gminy lub z udziałem Gminy i innych jednostek samorządu terytorialnego na cele prowadzonej przez nie działalności, po uzyskaniu zgody Rady Miasta.

Rozdział 7.

Przepisy końcowe

§ 13. Traci moc Uchwała NR LXVIII/478/2023 Rady Miasta Żagań z dnia 27 września 2023 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań

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

Przewodniczący Rady Miasta
Żagań

Krzysztof Sieńko

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr LXVIII/478/2023 Rady Miasta Żagań z dnia 27 września 2023 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim przyjęte zostały zasady gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy Żagań o statusie miejskim. Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr NK-I.4131.130.2023.ASZC Wojewody Lubuskiego z dnia 31 października 2023 r. znaczna część przyjętych przepisów została uchylona. Z uwagi na powyższe zaszła konieczność ponownej regulacji zasad gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy Żagań o statusie miejskim.

Przedłożony projekt Uchwały reguluje szczególnie zasady nabywania nieruchomości do zasobu gminy, zasady zbywania nieruchomości gruntowych, zasady sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z zasadami udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych oraz zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Żagań o statusie miejskim.

Proponowany zakres normowania Uchwały uzupełnia się z przepisami ogólnie obowiązującymi, zawartymi m.in. w Kodeksie Cywilnym, w Ustawie o gospodarce nieruchomościami, Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.