

Projekt

z dnia 10 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 17 grudnia 2024 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Prudnik

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 i 1572) i art. 34 ust. 6, 6a, 6b, art. 68 ust.1 pkt 1, 7, 8, 10, ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717), Rada Miejska w Prudniku uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Prudnik oraz ustanawia stawki i zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Prudnik;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Prudniku;
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Prudnika;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm);

3. Burmistrz w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą jest uprawniony do:

- 1) zbywania nieruchomości;
- 2) zbywania udziałów w nieruchomości;
- 3) zbywania lokali mieszkalnych;
- 4) obciążania nieruchomości;
- 5) wydzierżawienia nieruchomości w tym na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony;
- 6) udzielania bonifikat.

**Rozdział 2.
Zasady zbywania nieruchomości**

§ 2. Zwalnia się z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu, jeżeli zbycie następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę lub została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach. Nie dotyczy to przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot, spełniający warunki określone w zdaniu pierwszym.

§ 3. 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości lub ich części w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1, 3 i 5 ustawy, wyraża się zgodę na udzielanie bonifikaty w wysokości 90% od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy pod warunkiem, że zapłata za nieruchomość nastąpi jednorazowo.

2. Zbycie nieruchomości, o której mowa w ust. 1 może nastąpić jeżeli roszczenie zostanie zgłoszone łącznie przez wszystkich właścicieli lokali w budynku.

§ 4. 1. W przypadku sprzedaży udziału Gminy obejmującego pomieszczenie (pomieszczenia) na rzecz jego najemcy, które nie może być zbyte jako odrębna nieruchomość, udziela się bonifikaty 90% pod warunkiem, że nabycie pomieszczenia następuje na cele mieszkaniowe właściciela lokalu w budynku.

2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu pomieszczeń określonych w § 4 ich najemcom, których najem nawiązany został na podstawie pisemnej umowy najmu, zawartej na czas nieokreślony.

Rozdział 4. Zbycie lokali mieszkalnych

§ 5. 1. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne na rzecz ich najemców położone w budynkach, których w dniu wejścia w życie uchwały istniała wspólnota mieszkaniowa.

2. Nie podlegają sprzedaży:

- 1) lokale stanowiące przedmiot najmu socjalnego lokalu;
- 2) lokale mieszkalne położone w budynku wykorzystywanym do realizacji zadań własnych gminy,
- 3) lokale mieszkalne położone w budynku przeznaczone do remontu powodującego wykwaterowanie najemców, z wyjątkiem równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w tych budynkach;
- 4) lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;

§ 6. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych o których mowa w § 5 ust. 1 w przypadku dokonania jednorazowej zapłaty ceny lokalu, w wysokości:

- 1) 95% ceny lokalu, gdy z wnioskiem wystąpią wszyscy najemcy lokali mieszkalnych w budynku i ich sprzedaż nastąpi równocześnie;
- 2) 90% ceny lokalu, w innych przypadkach niż określone w punkcie 1.

§ 7. Zgody Rady wyrażonej w odrębnej uchwale wymaga sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców położonych w budynkach w których nie została utworzona wspólnota mieszkaniowa, w przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w budynku wielomieszkaniowym.

Rozdział 5. Zasady obciążania nieruchomości

§ 8. 1 Burmistrz uprawniony jest do obciążania nieruchomości poprzez ustanawianie na nich ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności i użytkowania.

2. Obciążanie nieruchomości służebnością następuje za wynagrodzeniem.

Rozdział 6. Zasady wydzierżawiania nieruchomości dla dotychczasowych dzierżawców

§ 9. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów na rzecz dotychczasowego dzierżawcy, gdy po upływie zawartej umowy na czas określony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia na cele rolne, których powierzchnia nie przekracza 0,3000 ha.

Rozdział 7. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 10. Traci moc Uchwała nr LXVIII/1089/2022 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 26 października 2022 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz określenia warunków udzielenia bonifikat.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

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

Uzasadnienie

Projekt uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Prudnik powstał w odpowiedzi na potrzebę uporządkowania lokalnych przepisów dotyczących sprzedaży, obciążania oraz dzierżawy nieruchomości będących własnością gminy. Celem dokumentu jest dostosowanie regulacji do obowiązujących przepisów prawa oraz specyfiki lokalnych potrzeb. Uchwała zastępuje dotychczasowe regulacje, wprowadzając nowe zasady i precyzując procedury, co pozwoli na bardziej transparentne i skuteczne zarządzanie mieniem komunalnym.

Uchwała wychodzi naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców, przewidując m.in. możliwość udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Taka forma wsparcia może ułatwić zakup nieruchomości osobom zainteresowanym oraz przyczynić się do zmniejszenia liczby lokali komunalnych, zwłaszcza w budynkach wspólnotowych. Gmina Prudnik obecnie zarządza 617 lokalami mieszkalnymi w 228 budynkach wspólnotowych. W przypadku sprzedaży lokali w budynkach komunalnych, decyzje te będą uzależnione od podjęcia odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Prudniku i równoczesnego wniosku wszystkich najemców o wykup. Ponadto, na dzień uchwały, Gmina Prudnik jest właścicielem 160 budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.

Uchwała wprowadza również zwolnienia z obowiązku przetargu w przypadkach uzasadnionych interesem społecznym, takich jak sprzedaż nieruchomości na rzecz długoletnich dzierżawców lub osób posiadających roszczenia wynikające z art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku jeśli działka przypisana do budynku, w którym wyodrębniono własność lokali, nie spełnia wymagań działki budowlanej, właściciele lokali mają prawo żądać od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego zawarcia umowy przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego sąsiadującej nieruchomości gruntowej. Warunkiem jest to, by połączenie tej nieruchomości z dotychczasową działką stworzyło działkę budowlaną zgodną z przepisami. Dodatkowo, umożliwiono przyznanie bonifikaty przy sprzedaży w/w nieruchomości gruntowej oraz udziałów w nieruchomościach na rzecz ich najemców.

Regulacje dotyczą także zasad ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych, takich jak służebność i użytkowanie, z określeniem wynagrodzenia na rzecz gminy. Uchwała upraszcza procedury przedłużania umów dzierżaw w tym umowy na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, co jest korzystne dla obecnych dzierżawców. Wyłączono z obowiązku przetargu nieruchomości o niewielkiej powierzchni przeznaczone na cele rolne, co umożliwi racjonalne gospodarowanie mieniem komunalnym.