

**UCHWAŁA NR XLVI/421/10  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 13 lipca 2010 r.

**w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3, art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, oraz z 2004 r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28. poz. 142 i 146) w związku z art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 5, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1 i 3, art. 73 ust. 3 i 4, art. 76 ust. 1, art. 84 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Gminy Kąty Wrocławskie.

2. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasady gospodarowania tym zasobem określa odrębna uchwała. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość odbywa się na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kąty Wrocławskie,
- 3) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651),
- 4) nabyciu lub zbyciu nieruchomości należy przez to rozumieć odpowiednio czynność cywilnoprawną powodującą przeniesienie prawa własności, użytkowania wieczystego albo oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

§ 3. 1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kąty Wrocławskie należy do Burmistrza.

2. Burmistrz gospodarując zasobem nieruchomości wykonuje czynności określone w art. 23 ust. 1 oraz art. 25 ust. 2 ustawy.

§ 4. 1. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Burmistrz samodzielnie gospodaruje zasobem w tym zakresie może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- 3) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo własności nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego i zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej,

- 4) wnosić nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego, utworzonych przez Gminę lub do których Gmina przystąpiła po podjęciu przez Radę Miejską stosownej uchwały,
- 5) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich z wyjątkiem oddawania nieruchomości pod zastaw lub jako zabezpieczenie.

3. Wyraża się zgodę na:

- 1) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa lub innej jednostce samorządu terytorialnego w drodze darowizny,
- 2) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa lub innej jednostce samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa lub innej jednostce samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste,
- 3) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 4) zamianę nieruchomości, zamianę prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamianę prawa użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między Gminą a Skarbem Państwa lub inną jednostką samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamiennych nieruchomości lub praw.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu**

§ 5. 1. Burmistrz może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, uwzględniając potrzeby wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a także mając na uwadze obowiązki wykonania zadań publicznych.

2. W zakresie określonym w ust. 1 Burmistrz może:

- 1) zawierać umowy kupna i zamiany nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego,
- 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego,
- 3) wykonywać wynikające z przepisów ustawy prawo pierwokupu.
- 4) zawierać umowy darowizny.

§ 6. 1. Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2 może nastąpić w formie przewidzianej prawem w wypadkach uzasadnionych interesem Gminy, w szczególności w związku z:

- 1) planami inwestycyjnymi Gminy,
- 2) realizacją zadań własnych i zadań zleconych,
- 3) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe Gminy, realizacją budownictwa mieszkaniowego i związanymi z tym budownictwem urządzeniami infrastruktury technicznej,
- 4) realizacją innych celów publicznych

2. Zgody Rady Miejskiej wymaga nabycie nieruchomości obciążonej hipoteką o wartości przenoszącej wartość nieruchomości lub obciążonej innymi ciężarami istotnie ograniczającymi władanie nieruchomością z wyłączeniem służebności gruntowej oraz przesytu.

## **Rozdział 3.**

### **Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości**

§ 7. 1. Zbywanie nieruchomości stanowiących własność Gminy następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, gdy to wynika z przepisów ustawy lub niniejszej uchwały. Wybór formy przetargu należy do Burmistrza

2. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste. Dotyczy to w szczególności gruntów:

- 1) niezabudowanych ,
- 2) zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub do rozbiórki,
- 3) zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu.

**§ 8.** Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- 1) przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń 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,
- 2) zbywane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę.

#### **Rozdział 4.**

##### **Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych**

**§ 9. 1.** Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu wynajmowanych lokali mieszkalnych ich najemcom lub dzierżawcom, jeżeli najem lub dzierżawa został nawiązany na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.

2. Lokal może być przedmiotem sprzedaży, gdy najemca lub dzierżawca nie zalega z zapłatą należnego czynszu i pozostałych opłat określonych w umowie najmu, dzierżawy.

3. Nie podlegają sprzedaży bez względu na sposób i termin nawiązania stosunku najmu lokale mieszkalne:

- a) w budynkach przeznaczonych do wyburzenia lub remontu,
- b) w budynkach w których przewidziana jest zmiana funkcji.

4. Burmistrz może odmówić sprzedaży lokali mieszkalnych w innych niż określone w ust.3 przypadkach a w szczególności lokali znajdujących się w budynkach :

- a) wpisanych do rejestru zabytków,
- b) w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych.

**§ 10.** Wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz.903 ze zm.).

**§ 11.** Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży najemcom lokali, którzy na podstawie pisemnej umowy najmu (dzierżawy) korzystają z tych lokali nie krócej niż 3 lata przed przeznaczeniem lokalu do sprzedaży i prowadzą w nich działalność gospodarczą zgodnie z zawartą umową najmu.

**§ 12. 1.** Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz najemców korzystających z pierwszeństwa w nabyciu, następuje w trybie bezprzetargowym z zachowaniem zasad ustanawiania odrębnej własności lokali

2. Sprzedaż lokali użytkowych wykorzystywanych na cele lecznicze i ochrony zdrowia wymaga odrębnej uchwały Rady Miejskiej.

**§ 13.** Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych wolnych w sensie prawnym, następuje na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu

#### **Rozdział 5.**

##### **zasady wydzierżawienia, wynajmowania nieruchomości**

**§ 14. 1.** Burmistrz wydzierżawia, wynajmuje nieruchomości, które nie zostały przeznaczone do zbycia i aktualnie nie są zagospodarowane przez Gminę.

2. Wyraża się zgodę na wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości wchodzących do zasobu Gminy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

3. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umów użytkowania, najmu, dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony

4. W przypadku, gdy o wydzierżawienie (najem) na czas nieokreślony lub czas określony przekraczający 3 lata wniosek złożył więcej niż jeden podmiot, postanowień ust. 3 nie stosuje się.

§ 15. Udostępniając nieruchomości Burmistrz obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego a określając czas trwania umów uwzględniać planowane terminy realizacji zadań Gminy obejmujące przekazywane nieruchomości.

§ 16. Burmistrz obowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdyby:

- 1) nieruchomość wykorzystywana była przez najemcę (dzierżawcę) niezgodnie z przeznaczeniem określonym umową,
- 2) nieruchomość lub jej części składowe przekazywane zostały przez najemcę (dzierżawcę) do korzystania osobą trzecim bez pisemnej zgody Burmistrza,

#### **Rozdział 6.**

#### **Zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu**

§ 17. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała nr XXII/207/04 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 czerwca 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kąty Wrocławskie zmieniona uchwałami Nr IV/36/07 z dnia 26 stycznia 2007 r., Nr XII/123/07 z dnia 30 października 2007 r.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej



**Adam Klimczak**