



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 12 lipca 2019 r.

Poz. 4392

### UCHWAŁA NR XII/78/2019 RADY MIEJSKIEJ W LEŚNEJ

z dnia 28 czerwca 2019 r.

#### **w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Leśna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 pkt 1, 2, 5, 7, 8 i 10, ust. 3, art. 76 ust. 1, art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zmianami), Rada Miejska w Leśnej uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Leśna w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości.

2. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę od osób prawnych i fizycznych prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.

3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy, określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zmianami),
- 2) Gminie, Burmistrzu, jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć odpowiednio - Gminę Leśną, Burmistrza Leśnej oraz jednostkę organizacyjną posiadającą bądź nie posiadającą osobowości prawnej,
- 3) Spółce - należy przez to rozumieć spółkę akcyjną lub spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością,
- 4) Kodeksie cywilnym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 ze zmianami).

**§ 3. 1.** Burmistrz gospodarując gminnym zasobem nieruchomości wykonuje zadania określone ustawą, dokonuje wyboru formy prawnej gospodarowania zasobem, a w szczególności:

- 1) sprzedaje nieruchomości na własność,
- 2) nabywa nieruchomości,
- 3) zbywa udziały w nieruchomości,
- 4) dokonuje zamiany nieruchomości,

- 5) dokonuje znoszenia współwłasności nieruchomości,
- 6) oddaje nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- 7) oddaje nieruchomości w trwałe zarząd na czas określony lub nieokreślony,
- 8) użycza nieruchomości oraz przedłuża czas obowiązywania tych umów,
- 9) obciąża nieruchomości gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 10) wnioskuje do Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego o przekazanie gminie w drodze darowizny nieruchomości z przeznaczeniem w szczególności pod budownictwo mieszkaniowe lub realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 11) wnosi nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego, w których posiada udziały lub akcje,
- 12) nieruchomości niezabudowane sprzedaje lub oddaje w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej podmiotom zajmującym się dostarczeniem energii elektrycznej, energii cieplnej i gazowej, jeżeli takie grunty są niezbędne do budowy infrastruktury technicznej,
- 13) oddaje nieruchomości w najem lub w dzierżawę na czas nieoznaczony lub czas oznaczony przekraczający okres 3 lat oraz przedłuża czas obowiązywania tych umów.

## **Rozdział 2.**

### **Nabywanie nieruchomości**

**§ 4. 1.** Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu może następować w drodze:

- 1) umów wskazanych w Kodeksie cywilnym,
- 2) umowy o przekazaniu na własność lub umowy o oddaniu w użytkowanie wieczyste przez Skarb Państwa, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub inną jednostkę samorządu terytorialnego,
- 3) wykonania prawa pierwokupu,
- 4) decyzji administracyjnych,
- 5) z mocy prawa.

2. Cena nabycia nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nie powinna przewyższać wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **Rozdział 3.**

### **Zbywanie nieruchomości**

**§ 5. 1.** Sprzedaż, oddawanie w użytkowanie wieczyste odbywa się w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej na zasadach określonych w uchwale i ustawie oraz innych przepisach prawa.

2. Nieruchomości są zbywane w drodze przetargu z zastrzeżeniem nieruchomości wymienionych w § 5 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4.

3. Zwalnia się z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu, w przypadkach, jeżeli:

- 1) zbycie następuje pod budownictwo mieszkaniowe lub 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. Nie dotyczy to przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot, spełniający powyższe warunki,
- 2) zbycie następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli została zabudowana budynkiem trwale związanym z gruntem na podstawie pozwolenia na budowę. Nie dotyczy to przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot, spełniający powyższe warunki,
- 3) zbycie następuje, w drodze pierwszeństwa, na rzecz najemcy lub dzierżawcy lokali mieszkalnych i lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, z którymi nawiązano stosunek najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz gdy umowa najmu lub dzierżawy wykonywana jest przez co najmniej

3 lata. Do obliczenia okresów najmu lub dzierżawy sumuje się okresy trwania i wykonywania kolejnych umów, o ile były zawierane bezpośrednio po sobie lub w odstępach nie dłuższych niż miesiąc,

4. Zbycie następuje na rzecz najemcy lub dzierżawcy budynków mieszkalnych i użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy. Zbycie następuje wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z nieruchomości zabudowanej budynkiem.

**§ 6.** Ustala się zasady zbywania nieruchomości lub ich części, jeżeli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę część nieruchomości nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako oddzielne nieruchomości:

1. Burmistrz wyznacza do zbycia nieruchomości na poprawę zagospodarowania zbędne dla potrzeb realizacji zadań Gminy, gdy jest to uzasadnione potrzebami prawidłowego zagospodarowania terenu,

2. Czynności przygotowawcze do zbycia nieruchomości na poprawę zagospodarowania podejmowane są z inicjatywy Burmistrza lub na wniosek o nabycie składany przez osoby uprawnione,

3. W przypadku, gdy nieruchomości na poprawę zagospodarowania przylegają do dwóch lub więcej nieruchomości zabudowanych, Burmistrz sporządza plan podziału gruntu i przedstawia go do zaopiniowania osobom uprawnionym. Opinia nie wiąże Burmistrza odnośnie sposobu podziału,

4. W przypadku braku zgody na proponowany podział lub gdy tylko część osób uprawnionych wyraża wolę nabycia, nieruchomość przeznaczona na poprawę stanu zagospodarowania zostanie zbyta w drodze przetargu,

5. Nieruchomości oddawane są w użytkowanie wieczyste na okres do zakończenia terminu ustalonego dla nieruchomości przyległej, na rzecz której następuje poprawa warunków zagospodarowania,

6. Koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia pokrywane są na zasadach ustalonych pomiędzy stronami w umowie.

**§ 7.** W przypadku zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99% od ceny nieruchomości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, jeżeli nieruchomość jest zbywana w wyniku realizacji określonych w art. 209a ustawy roszczeń o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części na cele mieszkaniowe, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych**

**§ 8.** Przeznacza się do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach komunalnych osobom, którym ustawa przyznaje pierwszeństwo w ich nabyciu zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, za wyjątkiem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wymienionych w załączniku nr 3 uchwały nr XXIX/188/2016 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna na lata 2017-2021".

**§ 9. 1.** Burmistrz może odmówić sprzedaży lokalu mieszkalnego:

- 1) jeżeli lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków,
- 2) jeżeli lokal znajduje się w budynku, w którym powierzchnia lokali przeznaczonych na cele inne niż mieszkalne przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych,
- 3) jeżeli lokal mieszkalny lub budynek, w którym się on znajduje jest lub będzie wykorzystywany do realizacji zadań gminy,
- 4) w przypadku zalegania przez najemcę z opłatami czynszowymi.

2. Nie podlegają sprzedaży przez okres 3 lat lokale mieszkalne, w których czynsz najmu ustalony został w drodze przetargu.

**§ 10. 1.** Koszty związane z przygotowaniem lokalu do zbycia w trybie bezprzetargowym pokrywane są na zasadach ustalonych pomiędzy stronami w umowie.

2. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny najemcom, którzy złożyli wniosek o wykup lokali, przy jednorazowej zapłacie za lokal, w następującej wysokości:

1) 99% przy sprzedaży poniższych budynków mieszkalnych:

- a) Leśna - ul. Rynek 15a,
- b) Leśna, ul. Elizy Orzeszkowej 42/1,
- c) Pobiedna - ul. Dworcowa 47,
- d) Grabiszycy Górne 107,
- e) Smolnik 27,
- f) Świecie 42,
- g) Złoty Potok 19,
- h) Wolimierz 160,

2) 95% jeżeli następuje sprzedaż ostatniego lokalu mieszkalnego należącego do Gminy lub jednoczesna sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w budynku wielolokalowym, w wyniku której wszystkie lokale mieszkalne w danym budynku przestają być własnością Gminy,

3) 85% - przy sprzedaży lokali mieszkalnych dla najemców wynajmujących lokal przez okres powyżej 15 lat,

4) 75% - przy sprzedaży lokali mieszkalnych dla najemców wynajmujących lokal przez okres powyżej 10 lat do 15 lat,

5) 70% - przy sprzedaży lokali mieszkalnych dla najemców wynajmujących lokal przez okres od 3 do 10 lat

3. W przypadku zapłaty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w ratach od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego udziela się nabywcy bonifikatę w wysokości 40% w odniesieniu do przypadków, o których mowa w § 11 ust. 2.

4. Wysokość bonifikaty, o której mowa w ust. 2-4 ulega obniżeniu o kwotę zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej podlegającej zwrotowi na rzecz nabywcy. Wysokość zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej powinna zostać wskazana w protokole z rokowań. Nabywca może zrzec się roszczenia o zwrot kaucji w treści protokołu z rokowań lub w akcie notarialnym zawierającym umowę sprzedaży lokalu.

**§ 11.** Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje łącznie ze sprzedażą ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

**§ 12. 1.** Burmistrz ma prawo zbycia udziału nieruchomości wspólnej lub jej części powstałej w wyniku adaptacji, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy części wspólnej nieruchomości jeżeli w wyniku adaptacji, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy powstanie samodzielny lokal, albo powierzchnia dotychczasowego samodzielnego lokalu mieszkalnego ulegnie zwiększeniu.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, nie udziela się bonifikat wynikających z niniejszej uchwały.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady sprzedaży lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, budynków mieszkalnych i użytkowych stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy**

**§ 13. 1.** Przeznacza się do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokale użytkowe znajdujące się w budynkach komunalnych oraz budynki mieszkalne i użytkowe stanowiące w całości przedmiot najmu lub dzierżawy na wniosek ich najemcy lub dzierżawcy.

2. Najemcy i dzierżawcy, o których mowa w ust. 1, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu i budynku, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy.

**§ 14.** Burmistrz może odmówić sprzedaży nieruchomości określonych w § 15 ust. 1 uchwały, w przypadku, gdy:

1. budynek lub lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków,

2. budynek lub lokal jest lub będzie wykorzystywany do realizacji zadań Gminy,
3. budynek lub lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego,
4. lokal położony jest na dwóch działkach gruntu,
5. najemca lub dzierżawca zalega z opłatami czynszu.

**§ 15.** 1. Koszty związane z przygotowaniem nieruchomości określonych w § 14 ust. 1 uchwały do zbycia w drodze bezprzetargowej, pokrywane są na zasadach ustalonych pomiędzy stronami w umowie.

2. Poniesione za zgodą właściciela nieruchomości nakłady na budowę budynku, podlegają zaliczeniu na poczet ceny nabycia. Poniesionych nakładów nie zalicza się w przypadku, gdy umowa najmu lub dzierżawy lub inna umowa zawarta z Gminą stanowi inaczej.

**§ 16.** Sprzedaż następuje łącznie z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku lub lokalu.

#### **Rozdział 6.**

#### **Przekazywanie nieruchomości miejskim jednostkom organizacyjnym posiadającym bądź nie posiadającym osobowości prawnej**

**§ 17.** Miejskim jednostkom organizacyjnym posiadającym bądź nie posiadającym osobowości prawnej, nieruchomości mogą być przekazywane w trwałe zarząd, najem, dzierżawę oraz użyczenie na cele związane z ich działalnością statutową, określoną aktem utworzenia jednostki oraz statutem.

#### **Rozdział 7.**

#### **Zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków**

**§ 18.** W przypadku zbywania budynku lub lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie własności gruntu wpisanych do rejestru zabytków ustala się bonifikatę w wysokości 20% ceny sprzedaży dla podmiotów wskazanych w art. 68 ust. 1 ustawy.

**§ 19.** Bonifikata wymieniona w § 19 stosowana jest również do zbywania części nieruchomości niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

#### **Rozdział 8.**

#### **Obciążanie nieruchomości**

**§ 20.** Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przez Burmistrza obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

1. służebności gruntowych na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów sąsiednich,
2. służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego.

**§ 21.** 1. Burmistrz ma prawo oddać nieruchomości gruntowe w odpłatne użytkowanie w trybie bezprzetargowym na czas określony, nie dłuższy niż 20 lat.

2. Burmistrz, oddając nieruchomości w użytkowanie, zobowiązany jest do określenia zakresu i sposobu korzystania z nieruchomości.

**§ 22.** 1. Na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych innych nieruchomości, Burmistrz może obciążać służebnościami gruntowymi nieruchomości stanowiące własność Gminy, gdy jest to niezbędne dla prawidłowego korzystania przez wnioskodawcę ze swojej nieruchomości, a obciążenie nieruchomości Gminy nie spowoduje utraty jej wartości, a także nie utrudni korzystania z nieruchomości komunalnych oraz nieruchomości innych osób.

2. Ustanowienie służebności gruntowych następuje na wniosek strony.

3. Koszty związane z ustanowieniem służebności gruntowej ponosi właściciel lub użytkownik nieruchomości władnącej.

**§ 23.** 1. Ustanowienie służebności przesyłu następuje za odpowiednim wynagrodzeniem, z zastrzeżeniem § 23 ust. 4 pkt 1 i 2.

2. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 z tytułu ustanowienia służebności przesyłu nie może być niższa od wartości ustalonej na podstawie opinii rzeczoznawcy.

3. Koszty związane z ustanowieniem służebności przesyłu ponosi podmiot na rzecz którego ustanawia się służebność przesyłu.

4. Ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić nieodpłatnie:

- 1) na rzecz spółek prawa handlowego, których Gmina jest jedynym wspólnikiem lub akcjonariuszem,
- 2) na rzecz przedsiębiorcy w przypadku, gdy buduje lub korzysta z urządzeń o których mowa w przepisie art. 49 § 1 kodeksu cywilnego (urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazów, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne) na potrzeby nieruchomości stanowiącej własność Gminy.

### **Rozdział 9. Przepisy końcowe**

**§ 24. 1.** W sprawach wszczętych, a nie zakończonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy uchwały nr IV/29/2015 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Leśna.

2. Traci moc uchwała nr IV/29/2015 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Leśna.

3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Leśnej.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady:  
*M. Borysiewicz*