

Projekt

z dnia 14 września 2022 r.
Przedkładam projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 2022 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność
Gminy Krosno Odrzańskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1079) oraz art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i 815) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Radzie Miejskiej – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Krośnie Odrzańskim;
- 2) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Krosna Odrzańskiego;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Krosno Odrzańskie;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);
- 5) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć drogi oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne i telekomunikacyjne;
- 6) zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy.

**Rozdział 2.
Zasady gospodarowania nieruchomościami**

§ 2. 1. Nieruchomości stanowiące własność lub prawo użytkowania wieczystego Gminy mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności:

- 1) zbywania nieruchomości;
- 2) nabywania nieruchomości;
- 3) zbywania i nabywania udziału w nieruchomościach;
- 4) zamiany;
- 5) zrzeczenia się nieruchomości;
- 6) oddania w użytkowanie wieczyste;

7) oddania nieruchomości w najem, dzierżawę, użyczenia, trwałe zarząd;

8) obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi.

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

Rozdział 3. Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. Upoważnia się Burmistrza do nabywania na własność oraz w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych według przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu cywilnego w celu realizacji zadań, w szczególności:

- 1) na cele publiczne;
- 2) na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości, w celu realizacji zadań związanych z funkcjonowaniem i rozwojem gminy;
- 3) w celu regulacji stanu posiadania;
- 4) w następstwie wykonania prawa pierwokupu;
- 5) na cele związane z realizacją zadań własnych i zleconych;
- 6) w formie darowizny lub nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy;
- 7) przez komunalizację mienia Skarbu Państwa;
- 8) w wyniku zamiany nieruchomości;
- 9) w wyniku licytacji komorniczej;
- 10) na skutek wywłaszczenia;
- 11) w celu zwolnienia dłużnika z zobowiązań pieniężnych na podstawie art. 453 Kodeksu cywilnego, bądź na podstawie art. 66 Ordynacji podatkowej w sytuacji, gdy jest to uzasadnione interesem Gminy;
- 12) w zamian za zobowiązania cywilnoprawne;
- 13) będącymi obowiązkami Gminy wynikającymi z przepisów szczególnych.

2. Nieruchomości mogą być nabywane odpłatnie lub nieodpłatnie. Nieruchomości nabywane odpłatnie, nabywane będą za cenę ustaloną między stronami w drodze rokowań pod warunkiem zapewnienia na ten cel środków w budżecie Gminy.

Rozdział 4. Zbywanie nieruchomości

§ 4. 1. Upoważnia się Burmistrza do zbywania nieruchomości stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste Gminy na zasadach określonych w niniejszej uchwale, według przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisów wykonawczych do tej ustawy oraz Kodeksu cywilnego.

2. Nieruchomości zbywa się w trybie:

- 1) przetargowym;
- 2) bezprzetargowym.

§ 5. 1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą, z uwzględnieniem ust. 2 i 3.

2. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zabudowanej jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osoby spełniającej łącznie następujące warunki:

- 1) na podstawie umowy dzierżawy zawartej na okres co najmniej 10 lat jest posiadaczem zależnym nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży;
- 2) za zgodą właściciela nieruchomości i na własny koszt dokonała w okresie dzierżawy zabudowy nieruchomości budynkiem trwale związanym z gruntem i niemającym charakteru tymczasowego obiektu budowlanego w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, jeżeli zabudowa została dokonana w oparciu o pozwolenie na budowę wydane dzierżawcy przez właściwy organ;
- 3) dokonana zabudowa jest zgodna z przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub przeznaczeniem nieruchomości przewidzianym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej lub przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

4. Zezwala się na sprzedaż gruntów oddanych uprzednio w użytkowanie wieczyste na wniosek użytkownika wieczystego po oddaniu budynku do użytkowania.

§ 6. Pierwsze opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ustala się w kwocie 25% wartości gruntu.

§ 7. Lokale sprzedaje się wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

§ 8. 1. Cena nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej może być rozłożona na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat.

2. Pierwsza rata w wysokości nie mniejszej niż 25% ustalonej ceny nabycia powiększonej o podatek od towarów i usług podlega zapłacie przed zawarciem umowy sprzedaży.

3. Rozłożoną na raty, niespłaconą część ceny zabezpiecza się hipoteką i podlega ona oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 9. Lokale wolne od obciążeń osób trzecich mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział 5. Obciążanie nieruchomości

§ 10. Upoważnia się Burmistrza do obciążania, za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie, nieruchomości stanowiących zasób Gminy:

- 1) służebnością gruntową – o ile nieruchomość władająca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej;
- 2) służebnością przesyłu z tytułu przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) prawem użytkowania;

4) hipoteką.

§ 11. Obciążanie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

Rozdział 6. Przekazywanie nieruchomości w dzierżawę lub najem

§ 12. 1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania lub wynajmowania w trybie bezprzetargowym, z zastrzeżeniem ust. 2, na okres oznaczony do 3 lat jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem następuje po raz pierwszy.

2. W przypadku ubiegania się o dzierżawę lub najem przez więcej niż jedną osobę obowiązuje tryb przetargowy.

§ 13. 1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania lub wynajmowania w trybie bezprzetargowym, z zastrzeżeniem ust. 2, na okres oznaczony do 10 lat jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem następuje jako kontynuacja umowy dzierżawy lub najmu.

2. W przypadku ubiegania się o dzierżawę lub najem przez więcej niż jedną osobę obowiązuje tryb przetargowy.

§ 14. 1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania lub wynajmowania w trybie bezprzetargowym, z zastrzeżeniem ust. 2, na okres nieoznaczony jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem następuje jako kontynuacja umowy dzierżawy lub najmu, w szczególności:

- 1) na rzecz osoby, która wniosła lub nabyła stały lub tymczasowy obiekt budowlany;
- 2) na cele publiczne;
- 3) na drogi dojazdowe;
- 4) na cele charytatywne, opiekuńcze, wychowawcze, lecznicze, kulturalne, oświatowe, naukowe, badawczo-rozwojowe, sportowe lub turystyczne;
- 5) na rzecz klubów sportowych, stowarzyszeń, instytucji pożytku publicznego na cele związane z ich działalnością statutową;
- 6) na rzecz Skarbu Państwa, innej jednostki samorządu terytorialnego, gminnych jednostek organizacyjnych i gminnych instytucji kultury.

2. W przypadku ubiegania się o dzierżawę lub najem przez więcej niż jedną osobę obowiązuje tryb przetargowy.

§ 15. Upoważnia się Burmistrza do dokonania umowy cesji ze współmałżonkiem, zstępnym lub wstępnym w przypadku śmierci dzierżawcy lub najemcy, a także na wniosek dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy i nowego potencjalnego dzierżawcy lub najemcy, o ile osoba ta przejmie wszelkie prawa i obowiązki dotychczasowej strony stosunku prawnego oraz będzie kontynuować działalność prowadzoną dotychczas na nieruchomości.

§ 16. 1. Wysokość stawek czynszu umów dzierżawy lub najmu nieruchomości lub jej części ustala się zarządzeniem Burmistrza.

2. W przypadku ustalenia stawki czynszu dzierżawy lub najmu w drodze przetargu, stawka określona w ust. 1 jest stawką wywoławczą.

Rozdział 7. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. Zobowiązuje się Burmistrza do składania Radzie rocznych informacji z wykonania niniejszej uchwały.

§ 18. Traci moc uchwała Nr XXX/246/16 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Krosno Odrzańskie.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Rogowski

Uzasadnienie

Proponowany projekt uchwały zmienia zapisy w obowiązującej uchwale Nr XXX/246/16 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Krosno Odrzańskie, zmienionej uchwałą Nr XLVII/359/22 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 28 kwietnia 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Krosno Odrzańskie, w zakresie zasad zbywania nieruchomości oraz przekazywania nieruchomości w dzierżawę lub najem.

Na podstawie art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i 815) wprowadza się zapis o zwolnieniu z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowych zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej lub przeznaczonych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1079) rozszerza się zapis o możliwości dokonania cesji przez Burmistrza Krosna Odrzańskiego. Obowiązująca uchwała upoważnia go do dokonania umowy cesji ze współmałżonkiem, zstępnym lub wstępnym w przypadku śmierci dzierżawcy lub najemcy, o ile osoba ta przejmie wszelkie prawa i obowiązki dotychczasowej strony stosunku prawnego oraz będzie kontynuować działalność prowadzoną dotychczas na nieruchomości. Natomiast proponowany projekt uchwały zakłada możliwość dokonania umowy cesji także na wniosek dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy i nowego potencjalnego dzierżawcy lub najemcy z zastrzeżeniem wskazanym w zdaniu wcześniejszym.

Celem wprowadzanych zapisów jest zapewnienie uproszczonej procedury przeprowadzenia zbycia nieruchomości oraz wdzierżawienia lub wynajmowania nieruchomości. Skutkować ona również będzie skróconym czasem rozpatrzenia złożonego wniosku.

Podjęcie uchwały nie rodzi skutków finansowych dla budżetu Gminy Krosno Odrzańskie.