

Projekt

BURMISTRZ

z dnia 14.12.2016

przedkładam projekt ..*Marek Cebula*..

UCHWAŁA NR
RADA MIEJSKA W KROŚNIE ODRZAŃSKIM

z dnia 2016 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 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 i poz. 1579) oraz art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) uchwala 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;
- 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;
- 7) Najemcy - należy także rozumieć przez to odpowiednio dzierżawcę.

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) obciążania 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. 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. 1. Nabywcy ponoszą koszty przygotowania nieruchomości do zbycia tj. koszty prac geodezyjnych, koszty sporządzenia wyceny nieruchomości, koszty notarialne, koszty sądowe, koszty przygotowania dokumentacji oraz podatek od towarów i usług.

2. Koszty przygotowania nieruchomości do zbycia oraz podatek od towarów i usług podlegają zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej.

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

Rozdział 5 Obciążenia nieruchomości

§ 11. 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.

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

Rozdział 6

Przekazywanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem

§ 13. 1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania (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 (najem) przez więcej niż jedną osobę obowiązuje tryb przetargowy.

§ 14. 1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania (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 (najem) przez więcej niż jedną osobę obowiązuje tryb przetargowy.

§ 15. 1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania (wynajmowania) w trybie bezprzetargowym, z zastrzeżeniem ust. 2, na okres nieoznaczony jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem następuje jako kontynuacja 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 (najem) przez więcej niż jedną osobę obowiązuje tryb przetargowy.

§ 16. Upoważnia się Burmistrza do dokonania umowy cesji ze współmałżonkiem, zstępnym lub wstępnym w przypadku śmierci dzierżawcy (najemcy), o ile osoba ta przejmie wszelkie prawa i obowiązki dotychczasowej strony stosunku prawnego oraz będzie kontynuować działalność prowadzoną dotychczas w nieruchomości.

§ 17. 1. Wysokość stawek czynszu dla umów dzierżawy lub najmu nieruchomości lub jej części stanowiących własność Gminy 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**

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

§ 19. Traci moc uchwała Nr XXIX/210/09 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania i użyczenia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Rogowski

RADCA PRAWNY
Agnieszka Krowczyńska
ZG-701

NACZELNIK WYDZIAŁU
Janina Pawlik

Janina Pawlik

Tomasz Rogowski

¹ Zm. Dz.U. z 2015 r. poz. 1777; Dz.U. z 2016 r. poz. 65; Dz.U z 2016 r. poz. 1579; Dz.U z 2016 r. poz. 1271; Dz.U z 2016 r. poz. 1250

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Krosno Odrzańskie

Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność jednostek samorządu terytorialnego określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 poz. 1774 ze zm.) zwana dalej ustawą.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz, do jego zakresu działania należą czynności faktyczne i prawne związane z bieżącym gospodarowaniem mieniem. Rada Miejska ustala zasady gospodarowania przekraczające zakres zwykłego zarządu, w szczególności nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Obowiązujące do chwili obecnej uchwały Nr XXIX/210/09 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i użyczenia, Nr XXXVIII/253/09 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 22 września 2009 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i użyczenia oraz Nr XII/93/11 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 31 sierpnia 2011 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i użyczenia, nie przystawały do różnych stanów faktycznych, a tym samym utrudniały rozpatrywanie poszczególnych spraw, normowanych przez ww. uchwały.

Mając na uwadze usprawnienie, zwiększenie efektywności i przejrzystości oraz zapewnienie racjonalnego gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Krosno Odrzańskie, a także konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów regulacja ta jest niezbędna i w pełni uzasadniona.

Uchwała nie rodzi skutków finansowych dla budżetu Gminy.

NACZELNIK WYDZIAŁU

Janina Patwilek