

UCHWAŁA Nr.....
Rady Miejskiej w Lubrańcu
z dnia

projekt

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Lubraniec, ich wydzierżawiania, wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.2018.994 z późn. zm. ¹)

Rada Miejska w Lubrańcu
uchwala, co następuje :

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiących zasób nieruchomości Gminy Lubraniec.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Lubraniec ;
- 2) Radzie - rozumie się przez to Radę Miejską w Lubrańcu ;
- 3) Burmistrzowi – rozumie się przez to Burmistrza Lubrańca ;
- 4) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ;
- 5) cenie nieruchomości - rozumie się przez to wartość rynkową określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym powiększoną o koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży .

§ 3. 1. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lubraniec gospodaruje Burmistrz Lubrańca w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz o zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, oraz innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział II
Zasady nabywania nieruchomości

§ 4.1. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy Lubraniec od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych następuje w drodze :

- 1) komunalizacji ;
- 2) zawarcia umów cywilno – prawnych ;
- 3) nabycia w drodze pierwokupu ;

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000 .

- 4) przyjęcia darowizny , nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany ;
- 5) oddania w użytkowanie wieczyste ;
- 6) przejęcia przez Gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników, a w szczególności za zobowiązania podatkowe ;
- 7) wyłączenia na rzecz Gminy Lubraniec ;
- 8) nabycia od Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego;
- 9) innych czynności prawnych .

2. Warunki nabycia nieruchomości przez Gminę ustala się w drodze rokowań, a w przypadkach szczególnie uzasadnionymi potrzebami Gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu za cenę nie przekraczającą kwoty określonej w uchwale budżetowej.

§ 5. Burmistrz nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości , z zastrzeżeniem § 6 uchwały, kierując się zasadami określonymi w ustawie i w niniejszej uchwale oraz z przeznaczeniem nieruchomości z uwzględnieniem :

- 1) zapisów planu zagospodarowania przestrzennego a w razie jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ;
- 2) strategii rozwoju gminy ;
- 3) innych przyjętych przez gminę strategii lub planów , o ile dotyczą one przeznaczenia nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości .

§ 6. Nabycie nieruchomości wymaga zgody Rady w przypadkach :

- 1) gdy zobowiązanie z tytułu nabycia nieruchomości przechodzi na następny rok budżetowy ;
- 2) o których mowa w art. 13 ust. 2 i art. 14 ust. 5 ustawy ;
- 3) nieruchomości niezabudowanej o wartości powyżej 20.000 zł;
- 4) nieruchomości zabudowanej o wartości powyżej 40.000 zł.

Rozdział III

Zasady zbywania nieruchomości

§ 7.1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w trybie przetargowym lub w drodze bezprzetargowej , stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez :

- 1) zawarcie umowy sprzedaży ;
- 2) oddanie w użytkowanie wieczyste ;
- 3) zawarcie umowy zamiany lub darowizny ;
- 4) przeniesienia prawa własności nieruchomości lub innych praw w celu zwolnienia z długu ;
- 5) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego;
- 6) przekazania nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce , o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno – prywatnym , na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego ;
- 7) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej .

§ 8.1. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym następować będzie na zasadach określonych w ustawie.

2. O formie przetargu decyduje Burmistrz .
3. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym , zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej.
4. Zbycie nieruchomości może nastąpić w całości lub części.
5. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się następującymi kryteriami :
 - 1) lokalizacją zbywanej nieruchomości ;
 - 2) przeznaczeniem nieruchomości w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ;
 - 3) wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój Gminy Lubraniec.
6. Do zbycia nieruchomości mogą być przeznaczone nieruchomości, które :
 - 1) są zbędne do wykonywania zadań własnych gminy ;
 - 2) ich sprzedaż rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze i osiągnięcie wyższych efektów ekonomicznych przez inne podmioty ;
 - 3) zostaną sprzedane z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.
7. Przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości minimalną cenę do licytacji podaje się do wiadomości radnym.

§ 9.1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami społecznymi i gospodarczymi Gminy.

2. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych.
3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.
4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę , której wysokość stanowi różnicę wartości zamienianych nieruchomości.
5. Zasady określone w ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.
6. Zamiany nieruchomości dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.
7. Zamiana własności nieruchomości , praw użytkowania wieczystego na prawo własności, prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego dokonywana między Gminą a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Gminą a Skarbem Państwa może następować bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.
8. Zawarcie umowy określonej w ust. 7 wymaga uprzedniej zgody Rady .

Rozdział IV

Zasady obciążania nieruchomości

§ 10.1 Obciążanie nieruchomości przeprowadza się w zakresie i według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami .

2. Obciążanie nieruchomości może polegać w szczególności na :

- 1) ustanowieniu prawa użytkowania ;
 - 2) ustanowieniu służebności ;
 - 3) ustanowieniu hipoteki .
3. Obciążenie nieruchomości określone w ust. 2 pkt 1 i 3 wymaga zgody Rady.

Rozdział V

Zasady wydzierżawiania nieruchomości

§ 11.1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata .

2. Burmistrz może bez zgody rady zawierać umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na okres do 10 lat.

3. Burmistrz może bez zgody rady zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony do 3 lat.

4. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym , zgodnie z przepisami ustawy, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Można odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w następujących przypadkach :

- 1) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa ;
- 2) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych ;
- 3) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej ;
- 4) gdy nieruchomość oddawana jest na cele upraw rolnych, warzywnych, ogrodniczych i zieleni , bez możliwości zabudowy ;
- 5) pod istniejące garaże murowane i blaszane z dotychczasowym dzierżawcą, najemcą lub następcą prawnym ;
- 6) w celu poprawy warunków zagospodarowania (bez możliwości zabudowy) nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy,, jeżeli nie może stanowić samodzielnej nieruchomości ;
- 7) na cele nie związane z działalnością zarobkową, a w szczególności na działalność charytatywną , opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową , zdrowotną lub naukową ;
- 8) na rzecz osoby, która ostatnio korzystała z nieruchomości na podstawie umowy – na zasadzie kontynuacji ;
- 9) jeżeli nieruchomość nie została wydzierżawiona pomimo przeprowadzenia dwóch kolejnych przetargów ;
- 10) nieruchomości lub ich części, na których usytuowany jest kiosk lub pawilon oraz inne obiekty budowlane o charakterze tymczasowym określone w prawie budowlanym, nabyte lub wybudowane przez dotychczasowego dzierżawcę lub najemcę.

§ 12.1. Minimalne stawki czynszu dzierżawnego i najmu ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki ustalone przez Burmistrza w drodze zarządzenia stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

3. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady.

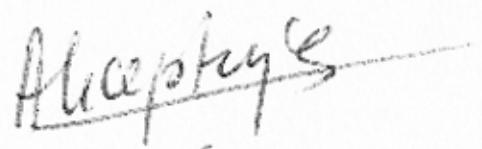
- § 13.1. Stawki czynszu najmu nieruchomości przeznaczonej w najem w drodze bezprzetargowej zatwierdza Burmistrz w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy.
2. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki zatwierdzone przez Burmistrza w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

Rozdział VI Postanowienia końcowe

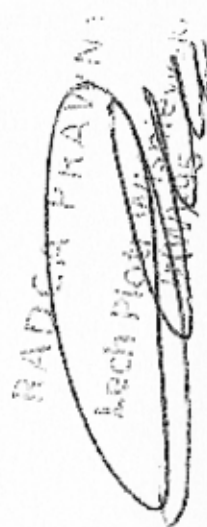
- § 14. Zobowiązuje się Burmistrza do składania w sprawozdaniach o działalności burmistrza, informacji o zawartych umowach sprzedaży, nabycia, dzierżawy i najmu.
- § 15. Do spraw wszczętych, lecz nie zakończonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.
- § 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubrańca.
- § 17. Traci moc uchwała Nr XVIII/123/2008 Rady Miejskiej w Lubrańcu z dnia 30 maja 2008 r. w sprawie określenia zasad, nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów (Dziennik Urzędowy Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 98, poz. 1566 z późn. zm.²).
- § 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Lubrańcu

Piotr Sławianowski


BURMISTRZ
Stanisław Budzyński

² Zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2009 r. Nr 110, poz. 1833, z 2012 r., poz. 581 oraz z 2016 r. poz. 4904.


RADA MIEJSKA
Lubrańca

Uzasadnienie

(do uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Lubraniec, ich wydzierżawiania, wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów)

Przygotowany projekt uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów zawiera zmiany określone w wystąpieniu pokontrolnym Regionalnej Izby Obrachunkowej w Bydgoszczy z dnia 10.07.2018 r. znak: RIO-KF-4104-18/2018 i uwzględnia dyspozycje art. 67 ustawy.

Zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie dają one podstawy do obciążania nabywców kosztami przygotowania do sprzedaży nieruchomości, stosownie do art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy, w myśl których do zadań Burmistrza, w zakresie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości należy obowiązek zapewnienia wyceny tych nieruchomości.

Dlatego też podjęcie powyższej uchwały przez Wysoką Radę jest w pełni uzasadnione.