

BR
f. l. s.

Projekt

z dnia 7 czerwca 2017 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU

z dnia 2017 r.

LISTO RADY
WPEYNEŁO
Dnia 7.06.2017r. H.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Międzyrzecz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446; zm. Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i 1948; Dz. U. z 2017 poz. 730),

uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Międzyrzecz w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także zasady zawierania przez strony, po upływie dzierżawy lub najmu zawartej na czas oznaczony do 3 lat, kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Międzyrzecz,
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Międzyrzeczu,
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Międzyrzecza.

§ 3. 1. Burmistrz zobowiązany jest gospodarować nieruchomościami Gminy w sposób racjonalny i zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

2. Wstępną decyzję o nabyciu, o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi albo wydzierżawienia lub wynajęcia, Burmistrz podejmuje po zapoznaniu się z informacją o nieruchomości i oceną celowości transakcji. Wstępna decyzja upoważnia do wykonania czynności przygotowujących nieruchomość do obrotu.

3. O przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, obciążenia, wydzierżawienia lub wynajęcia Burmistrz decyduje zarządzeniem, po uzyskaniu zgody Rady, jeżeli jest wymagana przepisami ustawy lub uchwały i podaje do publicznej wiadomości wykaz określony w art. 35 ustawy.

§ 4. Zgody Rady wyrażonej w odrębnej uchwale wymaga:

- 1) nabycie w drodze darowizny albo nieodpłatnego przekazania nieruchomości na podstawie art. 902¹ Kodeksu cywilnego, bądź na podstawie innych ustaw,
- 2) nabycie nieruchomości w drodze kupna za cenę przekraczającą 500.000,00 złotych,
- 3) nabycie nieruchomości w drodze zamiany, jeżeli wartość którejkolwiek z zamienianych nieruchomości przekracza 100.000,00 zł
- 4) wnoszenie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek,
- 5) darowanie nieruchomości,
- 6) przeznaczenie nieruchomości do zbycia, z wyjątkiem nieruchomości:
 - a) zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli ich wartość nie przekracza 500.000,00 zł,

- b) zbywanych osobom, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu,
- c) zbywanych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, jeżeli powierzchnia zbywanej na ten cel nieruchomości nie przekracza 300 m²,
- d) sprzedawanych użytkownikowi wieczystemu,
- e) stanowiących lokale mieszkalne.

Rozdział 2. **Nabywanie nieruchomości**

§ 5. 1. Nieruchomości nabywa się do gminnego zasobu nieruchomości, jeżeli są one niezbędne do realizacji celów publicznych określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) bądź innych ustawach albo na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w wyniku:

- 1) kupna po rokowaniach Burmistrza ze sprzedawcą,
- 2) kupna w przetargu organizowanym przez sprzedawcę,
- 3) licytacji komorniczej,
- 4) zamiany nieruchomości,
- 5) skorzystania z prawa pierwokupu lub odkupu,
- 6) przyjęcia darowizny bądź nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy.

3. Z przysługującego Gminie prawa pierwokupu korzysta się, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży jest niezbędna do realizacji celów określonych w ust. 1.

4. Nabycie przez Gminę nieruchomości lub jej części w rokowaniach za cenę przekraczającą wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, wymaga zgody Rady.

5. W toku postępowania związanego z nabyciem nieruchomości Burmistrz z budżetu Gminy może pokrywać koszty:

- 1) wyceny nieruchomości,
- 2) wykonania dokumentacji geodezyjnej,
- 3) zawarcia aktów notarialnych nabycia nieruchomości.

Rozdział 3. **Zbywanie nieruchomości**

§ 6. Nieruchomości z gminnego zasobu mogą być zbywane, jeżeli zbywana nieruchomość jest zbędna do realizacji celów wymienionych w § 5 ust. 1, a jej zbycie będzie zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki gminnym zasobem nieruchomości.

§ 7. 1. Decyzję o przeznaczeniu do zbycia nieruchomości lub jej części na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, Burmistrz podejmuje po zapoznaniu się z dokonanymi w sprawie ustaleniami, w tym opinią służb architektoniczno-budowlanych dotyczącą możliwości jej zagospodarowania jako odrębnej nieruchomości.

2. Zbycie nieruchomości lub jej części na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, następuje:

- 1) przez sprzedaż, jeżeli nabywca jest właścicielem nieruchomości przyległej,
- 2) przez oddanie w użytkowanie wieczyste, jeżeli nabywca nieruchomości jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przyległej.

§ 8. 1. Decydując o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży, Burmistrz uwzględnia postanowienia Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Międzyrzecz.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne wyłączone ze sprzedaży w Wieloletnim Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Międzyrzecz.

Rozdział 4. Obciążanie nieruchomości

§ 9. Obciążanie nieruchomości i praw może nastąpić przez ustanowienie prawa użytkowania, służebności lub hipoteki.

§ 10. 1. Burmistrz może przeznaczyć do obciążenia nieruchomości Gminy prawem użytkowania w trybie przetargowym, na okres dłuższy niż 3 lata lecz nie dłuższy niż 10 lat.

2. Ustanawiając prawo użytkowania Burmistrz zobowiązany jest ustalić:

- 1) odpłatność za użytkowanie w wysokości nie niższej niż wartość tego prawa, chyba że przepisy dopuszczają możliwość nieodpłatnego ustanowienia tego prawa,
- 2) szczegółowy zakres oraz sposób korzystania przez użytkownika z nieruchomości Gminy.

§ 11. Umowne ustanowienie służebności gruntowych oraz osobistych obciążających nieruchomość gminną następuje z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459) oraz poniższych zasad:

- 1) ustalone zostanie wynagrodzenie za służebność w wysokości nie niższej niż wartość tego prawa, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 2) uwzględniając potrzeby nieruchomości władnącej wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości władnącej, ustanowiona służebność winna zapewnić możliwość zagospodarowania nieruchomości obciążonej;
- 3) budowa oraz utrzymanie urządzeń służących wykonywaniu służebności obciążać będzie właściciela nieruchomości władnącej,
- 4) ustanowienie służebności gruntowej przechodu i przejazdu na wewnętrznej drodze Gminy następuje nieodpłatnie.

§ 12. Umowne ustanowienie służebności przesyłu obciążających nieruchomość gminną następuje z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459) oraz za wynagrodzeniem w wysokości nie niższej niż w operacie szacunkowym.

§ 13. Obciążenie nieruchomości gminnej hipoteką w celu zabezpieczenia wierzytelności przysługującej od dłużnika niebędącego Gminą, wymaga zgody Rady.

Rozdział 5. Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości

§ 14. Burmistrz może przeznaczyć do wydzierżawienia lub wynajęcia nieruchomości gminne w trybie przetargowym, na okres dłuższy niż 3 lata lecz nie dłuższy niż 10 lat.

§ 15. Burmistrz może przeznaczyć do wydzierżawienia lub wynajęcia na czas określony do 3 lat, nieruchomości gminne, gdy po umowie zawartej z tym samym dzierżawcą lub najemcą zawierana jest umowa na tę samą nieruchomość, jeżeli jest ona udostępniana:

- 1) na cele ogródków przydomowych, a powierzchnia dzierżawy nie przekracza 200 m²,
- 2) na rzecz osoby, która za zgodą właściciela, wybudowała na gruncie Gminy obiekt budowlany, lub na rzecz jej następcy prawnego,
- 3) w celu utrzymywania na nich już istniejących: reklam, szyldów i tablic ogłoszeniowych,
- 4) jako garaż lub grunt pod garaż,
- 5) jako szopa, komórka lub temu podobny obiekt, jeżeli jego powierzchnia użytkowa nie przekracza 50 m²,
- 6) na cele rolne (pod uprawy jednoroczne).

§ 16. Uchwała nie ma zastosowania do umów najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział 6.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 18. Traci moc uchwała Nr XIII/129/04 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 lutego 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urzęd. Województwa Lubuskiego z 2009 r., Nr 41, poz. 594).

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Międzyrzeczu

Maria Kijak

Brak zastrzeżeń pod względem
formalno-prawnym

7.06.2017
Stanisław Ellis
RADCA PRAWNY

UZASADNIENIE
do projektu uchwały
w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Międzyrzecz

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do kompetencji rady miejskiej należy określenie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz określenie zasad zawierania przez strony, po zakończeniu umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony do 3 lat, kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Na skutek wielokrotnych zmian przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (w szczególności art. 37 ust. 4) zachodzi konieczność zastąpienia dotychczas obowiązującej uchwały Nr XIII/129/04 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (ogłoszonej w Dz. Urzęd. Województwa Lubuskiego z 2009 r. Nr 41 poz. 594) – nową uchwałą.

Jednocześnie praktyczne stosowanie uchwały, w dotychczasowym brzmieniu, pozwoliło na weryfikację jej założeń oraz wyciągnięcie wniosków, które stanowią podstawę przedłożonego Wysokiej Radzie niniejszego projektu.

Dotychczas obowiązująca uchwała stanowiła, że o nabywaniu nieruchomości na cele rozwojowe gminy oraz na realizację celów publicznych decyduje zarządzeniem Burmistrz, jeżeli jednostkowe nabycie w wyniku kupna, zamiany lub innej umowy powoduje wydatek z budżetu gminy mniejszy od 50.000,00 zł. W pozostałych przypadkach wymagana jest zgoda Rady wyrażona w odrębnej uchwale.

Uchwała ta przewiduje również, że o sprzedaży, zamianie lub oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gminnych decyduje Burmistrz zarządzeniem z wyjątkiem sytuacji, gdy nieruchomość zajęta jest na cele publiczne.

Zapisy powyższe wymagają zmiany.

W przedłożonym projekcie przewiduje się, że zgody Rady wyrażonej w odrębnej uchwale wymagają takie czynności jak nabycie nieruchomości nie tylko w drodze kupna czy zamiany, ale także w drodze darowizny bądź nieodpłatnego przekazania. Dotychczasowe doświadczenia pokazują, że nieodpłatne przejęcie niemal zawsze połączone jest z przejęciem obciążeń i obowiązków, które generują wydatki z budżetu gminy. Dlatego przejęcie nieruchomości na tych podstawach winno być poprzedzone zgodą Rady. W przypadku odpłatnego nabywania nieruchomości proponuje się podniesienie górnej granicy ceny z 50.000,00 zł na 500.000,00 zł.

Natomiast w przypadku przeznaczania nieruchomości do zbywania projekt przewiduje, że zasadniczo zbycie nieruchomości wymaga uprzedniej zgody Rady. Jednocześnie przewiduje

on, kiedy taka zgoda nie będzie wymagana. Dla usprawnienia obrotu nieruchomościami proponuje się, aby zgody Rady nie wymagało przeznaczenie do zbycia nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy, jeżeli ich wartość nie przekracza 500.000,00 zł a także nieruchomości:

- a) zbywanych osobom, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu,
- b) zbywanych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, jeżeli powierzchnia zbywanej na ten cel nieruchomości nie przekracza 300 m²,
- c) sprzedawanych użytkownikowi wieczystemu,
- d) stanowiących lokale mieszkalne.

Uchwała wprowadza generalną dyrektywę przeznaczania do sprzedaży tych nieruchomości, które są zbędne do realizacji celów publicznych oraz celów rozwojowych gminy.

Projekt zakłada również kompetencje Burmistrza do przeznaczania nieruchomości do wydzierżawienia lub wynajęcia w trybie przetargowym na okres dłuższy niż 3 lata lecz nie dłuższy niż lat 10.

Przeznaczenie nieruchomości do wydzierżawienia na okres dłuższy niż lat 10 będzie więc wymagało zgody rady.

Rozszerzony został katalog przypadków, w których Burmistrz bez zgody Rady może przeznaczyć nieruchomości do dzierżawy na dalszy okres do 3 lat, tj.:

- a) na cele ogródków przydomowych, a powierzchnia dzierżawy nie przekracza 200 m²,
- b) na rzecz osoby, która za zgodą właściciela, wybudowała na gruncie Gminy obiekt budowlany, lub na rzecz jej następcy prawnego,
- c) w celu utrzymania na nich już istniejących reklam,
- d) jako garaż lub grunt pod garaż,
- e) jako szopa, komórka lub temu podobny obiekt, jeżeli jego powierzchnia użytkowa nie przekracza 50 m²,
- f) na cele rolne (pod uprawy jednoroczne).

Podjęcie uchwały w przedłożonym kształcie usprawni, zwiększy efektywność i przejrzystość gospodarowania nieruchomościami gminnymi.

Z up. BURMISTRZA


mgr Agnieszka Śnieg
Zastępca Burmistrza