

Projekt

z dnia 12 lutego 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 12 lutego 2021 r.

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 2020 r., poz. 713 ze zm.¹⁾), 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.

§ 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,

¹⁾ Zmiany niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dzienniku Ustaw z 2020 r. pod poz. 1378.

- c) zbywanych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, jeżeli powierzchnia zbywanej na ten cel nieruchomości nie przekracza 500 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 (tekst jedn.: 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 osoby uprawnionej do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy lub projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącej 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. 1. Burmistrz może, bez osobnej zgody rady, 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.

§ 10. 1. Burmistrz może, bez osobnej zgody rady, obciążyć nieruchomość gminy:

- 1) służebnością gruntową na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej);
- 2) służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należące do części składowych nieruchomości.”

2. Obciążanie nieruchomości gminy następuje z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) służebność może być ustanowiona, jeżeli jest to niezbędne do zapewnienia dojścia lub dojazdu do nieruchomości władnącej;
- 2) obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku – z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy;
- 3) służebność winna w jak najmniejszym stopniu utrudniać korzystanie z nieruchomości obciążonej poprzez jej ustanowienie w miarę możliwości, wzdłuż granic nieruchomości albo przez wykorzystanie istniejącego na nieruchomości układu komunikacyjnego.

§ 11. Obciążenie nieruchomości gminnej hipoteką w celu zabezpieczenia wierzytelności przysługującej od dłużnika niebędącego gminą, wymaga zgody rady.

Rozdział 5. Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości

§ 12. Burmistrz może, bez osobnej zgody rady, przeznaczyć do wydzierżawienia lub wynajęcia nieruchomości gminne na okres dłuższy niż 3 lata, lecz nie dłuższy niż 10 lat.

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

Rozdział 6. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się burmistrzowi.

§ 15. Traci moc uchwała nr XXXVI/354/17 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 19 czerwca 2017 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Międzyrzecz (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2017 r., poz. 1420 ze zm.).

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Międzyrzeczu

Katarzyna Budych

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Międzyrzecz

Zgodnie z ustawą z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.), do wyłącznej kompetencji rady gminy należy określenie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Obecnie obowiązuje uchwała Rady Miejskiej w Międzyrzeczu nr XXXVI/354/17 z dnia 19 czerwca 2017 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Międzyrzecz (Dz. Urzęd. Woj. Lubuskiego z 2017 r., poz. 1420 ze zm.). Uchwała ta była już zmieniana po roku 2017. Aktualnie zachodzi ponownie potrzeba wprowadzenia dalszych zmian, głównie w zakresie ustanawiania służebności gruntowych i służebności przesyłu na gruntach gminnych oraz w zakresie wydzierżawiania i wynajmowania tych gruntów. W uchwale o zasadach nie przewiduje się możliwości przedłużania na kolejne okresy tym samym dzierżawcom bądź najemcom umów do 3 lat, bez zgody rady.

Racjonalnym jest więc podjęcie nowej uchwały, zamiast wprowadzania kolejnej zmiany. Zasadnicze rozwiązania w uchwale są powtórzeniem regulacji dotychczasowych.