

Projekt

z dnia 14 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ SĘDZISZÓW**

z dnia 29 czerwca 2021 r.

w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust.1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm. z 2020 r. poz. 1378), w związku art. 13 ust. 1, art. 25 i art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm. Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i poz. 234) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w brzmieniu określonym w Załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XX/212/2008 Rady Miejskiej w Sędziszowie z dnia 27 czerwca 2008 roku w sprawie: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość (Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 203 poz. 2746).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sędziszowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Sędziszów

Adam Mysiara

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej Sędziszów

z dnia 29 czerwca 2021 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Sędziszów,

Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską Sędziszów,

Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Sędziszowa,

Nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, budynkową i lokal użytkowy położone na terenie Gminy Sędziszów,

Lokalu - rozumie się przez to lokal użytkowy,

Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 3. Uchwała niniejsza nie normuje zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 4. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Burmistrz Sędziszowa, w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone niniejszą Uchwałą, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 5. Burmistrz w sprawach gospodarowania nieruchomościami wydaje zarządzenia.

Rozdział 2. Zasady nabywania nieruchomości/lokali na rzecz gminy

Zasady nabywania nieruchomości/lokali na rzecz gminy

§ 6. Burmistrz może nabywać nieruchomości/lokale na rzecz gminy w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, a w szczególności:

- 1) potrzebami inwestycyjnymi gminy,
- 2) celami związanymi z realizacją zadań własnych i zleconych gminy,
- 3) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości,
- 4) realizacją budownictwa mieszkaniowego,
- 5) scalaniem i ponownym podziałem nieruchomości na działki gruntu,
- 6) w uzasadnionych przypadkach względami społecznymi dla potrzeb użyteczności publicznej,
- 7) celami związanymi z rozwojem gminy,
- 8) realizacją urządzeń infrastruktury technicznej,
- 9) realizacją innych uzasadnionych celów publicznych.

§ 7. Nabycie nieruchomości na rzecz gminy następuje w drodze:

- 1) umowy sprzedaży,
- 2) wykonania prawa pierwokupu lub odkupu,
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku lub zapisu,

- 4) zamiany nieruchomości,
- 5) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 6) wywłaszczenia,
- 7) komunalizacji mienia Skarbu Państwa,
- 8) przejęcia na własność gminy na podstawie innych tytułów prawnych na mocy przepisów szczególnych m.in. na podstawie decyzji podziału nieruchomości,

w drodze decyzji o realizacji inwestycji celu publicznego na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

§ 8. 1. Warunki nabycia nieruchomości ustala w imieniu gminy Burmistrz w drodze rokowań.

2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w formie przystąpienia do przetargu.

3. Przystąpienie do rokowań lub przetargu może być podjęte pod warunkiem, że planowana transakcja znajduje pokrycie w budżecie gminy.

4. Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół.

5. W przypadku nabywania nieruchomości/lokalu na rzecz gminy w formie przetargu do licytacji przystępuje Burmistrz lub z jego ramienia inna osoba działająca na podstawie i w granicach udzielonego mu przez Burmistrza pisemnego pełnomocnictwa, które określa maksymalną wysokość oferty gminy.

Rozdział 3.

Zasady zamiany nieruchomości/lokali

§ 9. Zamiany nieruchomości/lokali dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

§ 10. Zamiany nieruchomości/lokali dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań i sporządzeniu protokołu z tych czynności.

§ 11. W przypadku nierównych wartości zamienianych nieruchomości/lokali stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 12. Zasady określone w § 10 i § 11 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości/lokali na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.

§ 13. Zamiana własności nieruchomości/lokalu, prawa 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. Zawarcie takiej umowy zamiany wymaga jednak uprzedniej zgody Rady wyrażonej w formie uchwały.

Rozdział 4.

Zasady zbywania nieruchomości/lokali stanowiących własność gminy

§ 14. Burmistrz może zbywać nieruchomości/lokale wchodzące w skład zasobu gminy, jeżeli nieruchomości/lokale te są zbędne do realizacji zadań gminy i zaspokajania potrzeb ogólnych mieszkańców a także, gdy przemawia za tym słuszny interes ekonomiczny gminy.

§ 15. 1. Zbycie nieruchomości/lokalu może nastąpić w trybie przetargowym lub w drodze bezprzetargowej - stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały, po uprzednim przeznaczeniu nieruchomości/lokalu do zbycia i ujęciu jej w stosownym wykazie zarządzenia Burmistrza.

2. Cenę nieruchomości określa Burmistrz w zarządzeniu, z uwzględnieniem przepisów ustawy.

§ 16. 1. Przetarg organizuje Burmistrz w trybie przewidzianym w przepisach ogólnie obowiązujących z zachowaniem następujących zasad:

- 1) ustalając cenę wywoławczą w pierwszym przetargu nie niższą niż wartość nieruchomości/lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym zbywanej nieruchomości/lokalu;

- 2) nieruchomości/lokale nie zbyte w pierwszym przetargu wystawia się do drugiego przetargu, a cena może być obniżona do 50% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu,
- 3) nieruchomości/lokale nie zbyte w drugim przetargu mogą być zbyte w trybie bezprzetargowym, po przeprowadzeniu rokowań.

§ 17. 1. W celu przeprowadzenia przetargu Burmistrz powołuje Komisję Przetargową.

2. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, który jest podstawą do zawarcia umowy.

§ 18. 1. Rokowania w imieniu gminy prowadzi Burmistrz.

2. Rokowania dotyczą warunków zbycia m.in. rozłożenia ceny na raty i innych istotnych postanowień z wyjątkiem wysokości ceny.

3. Po przeprowadzonych rokowaniach Burmistrz w drodze zarządzenia zajmuje stanowisko w sprawie zbycia nieruchomości lub odmowy zbycia.

4. Podstawą zarządzenia jest protokół rokowań.

Rozdział 5.

Zasady obciążania nieruchomości/lokali stanowiących własność gminy

§ 19. 1. Nieruchomości/lokale stanowiące własność gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych. Zarządzenie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Burmistrz i nie wymaga zgody Rady.

2. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Rozdział 6.

Zasady wydzierżawienia lub wynajmowania nieruchomości/lokali na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość/lokal

§ 20. 1. Dzierżawców/najemców nieruchomości/lokali stanowiących własność gminy albo pozostających we władaniu gminy wyłania się w drodze przetargu z zastrzeżeniem § 21 niniejszej uchwały.

2. W przypadku nie wyłonienia dzierżawcy/najemcy w pierwszym przetargu, może być ogłoszony drugi przetarg, przy czym wywoławcza stawka czynszu może być obniżona do 50%.

3. Decyzję o postawieniu nieruchomości/lokalu do wydzierżawienia/wynajmu podejmuje Burmistrz w formie zarządzenia, którego załącznikiem jest stosowny wykaz.

§ 21. Nieruchomości/lokale mogą być wydzierżawiane/wynajmowane w trybie bezprzetargowym po zajęciu pozytywnego stanowiska przez Radę w formie uchwały, zgodnie z zapisami ustawy.

§ 22. 1. Przedmiotem przetargu na dzierżawę/najem jest stawka czynszu netto za 1 metr kwadratowy. Wysokość stawki wywoławczej czynszu określa Burmistrz w zarządzeniu.

2. Stawka czynszu dzierżawnego będzie podlegać corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Uzasadnienie

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach prawomocnym orzeczeniem sygn. akt. II SA/Ke 550/20, sprawy ze skargi Prokuratora Rejonowego w Jędrzejowie na Uchwałę Nr XX/212/2008 Rady Miejskiej w Sędziszowie z dnia 27 czerwca 2008 r. w sprawie: „zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość” stwierdził nieważności §19 i §23 zdanie 2, 3 i 4 zaskarżonej uchwały.

W związku z powyższym, należało opracować projekt uchwały określający zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa co pozwoli na przejrzyste gospodarowanie nieruchomościami Gminy Sędziszów.

W związku z powyższym, podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.