

UCHWAŁA Nr IX/59/2019

RADY MIEJSKIE OSTRZESZÓW

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania nieruchomości stanowiących własność Miasta i Gminy Ostrzeszów oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. 2019 r. poz. 506) Rada Miejska Ostrzeszów uchwala, co następuje:

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta i Gminy Ostrzeszów w zakresie, nabywania, zbywania oraz wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Miasto i Gminę Ostrzeszów,
- 2) Radzie Miejską - rozumie się przez to Radę Miejską Ostrzeszów,
- 3) Burmistrzu - rozumie się przez to Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów,
- 4) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. 2018 r. poz. 2204 ze zm.).

§ 3. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Burmistrz w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 2204 ze zm.) oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Rozdział II

ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ GMINĘ

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

- 1) zawarcia umowy sprzedaży,
- 2) nabycia w drodze pierwokupu,
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,
- 4) oddania w użytkowanie wieczyste,

- 5) przejęcia przez Gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników, a w szczególności za zobowiązania podatkowe,
- 6) wywłaszczenia,
- 7) innych czynności prawnych.

§ 5. Burmistrz nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, kierując się zasadami określonymi w ustawie i w niniejszej uchwale oraz 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 niezbędnych dla realizacji zawartych w nich celów.

§ 6. 1. Burmistrz może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości w związku z koniecznością realizacji zadań własnych Gminy lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

2. Warunki nabycia nieruchomości przez Gminę ustala się w drodze rokowań, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu, za cenę nie przekraczającą kwoty określonej na ten cel w zarządzeniu Burmistrza.

3. Udział w przetargu, licytacji bądź w rokowaniach jest możliwy jeżeli planowana transakcja znajduje pokrycie w budżecie Gminy.

4. Wyraża się zgodę Burmistrzowi do nabywania nieruchomości na rzecz Gminy za cenę nie wyższą od kwoty ustalonej w aktualnie obowiązującej uchwale budżetowej.

§ 7. Jeżeli nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, nabycie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wymaga uprzedniej zgody Rady Miejskiej.

Rozdział III

ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

§ 8. 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, oddania w wieczyste użytkowanie, zamiany lub darowizny,
- 2) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego,
- 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
- 4) innej czynności prawnej.

3. O przeznaczeniu nieruchomości do zbycia decyduje Burmistrz w zarządzeniu.

§ 9. 1. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym oraz bezprzetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie.

2. O formie przetargu decyduje Burmistrz.

3. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej wynikającej z operatu szacunkowego.

§ 10. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione lub jeżeli nie mogą one być wykorzystywane na cele publiczne realizowane przez Gminę w ramach jej zadań własnych.

§ 11. Wyraża się zgodę Burmistrzowi na zbywanie nieruchomości gminnych, o których mowa w § 10 uchwały, jeżeli ustalona cena wywoławcza netto zbywanej nieruchomości nie przekracza kwoty 0,1% budżetu MiG Ostrzeszów w danym roku.

§ 12. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych.

3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości lub lokali stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

5. Zasady określone 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.

Rozdział IV

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY

§ 13. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania lub najmu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata.

1. Burmistrz może bez zgody Rady Gminy zawierać umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na okres do 10 lat.

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

3. Odstąpienie od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata następuje w przypadkach określonych w art. 37 ust. 2-4a ustawy oraz przepisach szczególnych.

Rozdział V

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostrzeszów.

§ 15. Traci moc Uchwała Rady Miejskiej Ostrzeszów nr XXVII/230/2005 z dnia 29 czerwca 2005 w sprawie zasad nabycia gruntów z przeznaczeniem pod ulice, drogi, place, chodniki, poszerzenie dróg, ciągów pieszo-jezdných, Uchwała nr XIII/87/2007 z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie zasad wydzierżawiania gruntów, Uchwała Rady Miejskiej Ostrzeszów nr XXV/194/2009 z dnia 5 marca 2009 r. w sprawie określenia zasad zawierania na kolejny okres umów dzierżawy, najmu i użyczenia na czas określony do 3 lat.

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej Ostrzeszów

mgr Beata Calinska

U Z A S A D N I E
DO UCHWAŁY NR IX/59/2019
RADY MIEJSKIEJ OSTRZESZÓW

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania nieruchomości stanowiących własność Miasta i Gminy Ostrzeszów oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

W niniejszej uchwale opracowany został zbiór reguł postępowania w zakresie gospodarowania nieruchomościami dotyczący ich nabywania, zbywania, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym „Do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy”.

Podjęcie uchwały określającej zasady gospodarowania mieniem gminnym usprawni i przyspieszy podejmowanie decyzji przez organ wykonawczy Gminy. Aktualnie obowiązują 3 uchwały osobno regulujące dzierżawę gruntów, uchwała określająca zasady dzierżawy, najmu i użyczenia na okres do 3 lat, oraz uchwała regulująca zasady nabycia gruntów z przeznaczeniem pod ulice, drogi, place. Podjęcie niniejszej uchwały umożliwi lepsze gospodarowanie nieruchomościami gminnymi. Uchwała dostosowuje również prawo lokalne do obowiązujących przepisów oraz ich wykładni dokonywanej przez organy nadzoru oraz sądy administracyjne. Zgodnie ze stanowiskiem organów nadzoru uchwały rady gminy nie mogą regulować zasad dzierżawy, najmu nieruchomości do lat 3, nie mogą regulować zasad użyczenia nieruchomości. Ponadto umowy dzierżawy oraz najmu nieruchomości na okres ponad 3 lat powinny być zawierane w drodze przetargu z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zasady obciążania nieruchomości są uregulowane w Uchwale nr XXV/149/2016 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad obciążania nieruchomości gminnych służebnościami gruntowymi i służebnościami przesyłu.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione i konieczne.

BURMISTRZ

mgr Patryk Jędrowiak