

Projekt

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO z dnia

w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645) oraz art. 13, art. 24, art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337, z 2012 r. poz. 908, poz. 951, poz. 1256, poz. 1429, poz. 1529) Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego uchwala co następuje:

Rozdział I Postanowienia ogólne

§1.1. Uchwała określa zasady gospodarowania przez Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki w zakresie ich nabywania, zbywania, obciążania oraz 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. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnych wielomieszkaniowych oraz zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określają odrębne uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Tomaszów Mazowiecki;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską Tomaszowa Mazowieckiego;
- 3) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego;
- 4) ustawie o gospodarce nieruchomościami – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.);
- 5) nabywaniu albo zbywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste;
- 6) wydzierżawianiu, dzierżawie, dzierżawcy – należy przez to rozumieć także odpowiednio wynajmowanie, najem, najemcę.

Rozdział II Zasady nabywania i zbywania nieruchomości

§3. Nieruchomości nabywane są do gminnego zasobu nieruchomości, w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne i rozwojowe gminy,

- 2) potrzebę realizacji zadań własnych oraz celów publicznych,
- 3) zmniejszenie albo zaspokojenie wierzytelności przysługującej gminie.

§4.1 Warunki nabycia nieruchomości przez gminę oraz warunki zamiany nieruchomości ustala się w drodze rokowań. Cena nieruchomości ustalona w drodze rokowań nie może być wyższa od wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami gminy, nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu.

§5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować, oprócz wartości nieruchomości, również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

§6. Gmina pokrywa koszty nabycia lub zamiany nieruchomości, w tym:

- 1) wykonania dokumentacji geodezyjnej;
- 2) wyceny nieruchomości;
- 3) wyrysów i wypisów z ewidencji gruntów;
- 4) zawarcia umów notarialnych dotyczących nabycia własności lub prawa użytkowania wieczystego oraz zamiany nieruchomości;
- 5) połowę kosztów zawarcia umów notarialnych dotyczących zamiany nieruchomości dokonywanej na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach gmina może ponieść całość kosztów zawarcia tych umów.

§7.1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być zbywane, jeżeli są zbędne dla realizacji zadań gminy i nie są przeznaczone na cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Nieruchomości przeznaczają się do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste, w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, według reguł określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i aktach wykonawczych wydanych do ustawy oraz zasad określonych w niniejszej uchwale.

3. O zastosowanej formie przetargu decyduje Prezydent.

§8. Poza przypadkami przewidzianymi w przepisach prawa, o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży albo oddania w użytkowanie wieczyste decydują względy ekonomiczne, a także konieczność zapewnienia gminie kontroli nad sposobem i terminem zagospodarowania nieruchomości z uwagi na jej lokalizację lub charakter.

§9.1. Zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej następuje w przypadkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i przepisach szczególnych.

2. W drodze bezprzetargowej nieruchomości zbywane są za cenę ustaloną w wyniku rokowań. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, cena nieruchomości nie może być niższa od wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że zastosowano bonifikatę przewidzianą ustawą bądź odrębnymi uchwałami Rady.

§10.1 Zgoda Rady, wyrażona odrębną uchwałą, wymagana jest w przypadku:

- 1) wnoszenia nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek albo jako wyposażenie tworzonych samorządowych osób prawnych lub na majątek tworzonych fundacji;
- 2) zamiany nieruchomości;

- 3) zbycia nieruchomości w drodze darowizny lub innej nieodpłatnej umowy;
 - 4) odpłatnego nabycia i zbycia nieruchomości, której wartość przekracza 30 000 złotych netto z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zgoda Rady nie jest wymagana, zaś Prezydent upoważniony jest do samodzielnego działania, w przypadku:
1. sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego;
 2. zbycia lub nabycia działki w wyniku realizacji roszczeń z art. 231 Kodeksu cywilnego;
 3. zbycia udziału we współwłasności nieruchomości na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;
 4. nabycia nieruchomości w ramach rozliczenia z tytułu przysługujących gminie podatków, opłat, innych wierzytelności publicznoprawnych lub wierzytelności cywilnoprawnych;
 5. nabycia nieruchomości na skutek dokonanego odwołania darowizny.

§11. Zasady nabywania i zbywania nieruchomości stosuje się odpowiednio do nabywania i zbywania udziałów w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości.

Rozdział III

Zasady wydzierżawiania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania, po umowie dzierżawy na czas oznaczony do 3 lat, kolejnych umów których przedmiotem jest ta sama nieruchomość

§12.1 Prezydent uprawniony jest do wydzierżawiania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz do zawierania kolejnych umów, po umowie dzierżawy zawartej na czas oznaczony do lat 3, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Oddanie nieruchomości w dzierżawę może nastąpić, gdy nie jest ona niezbędna do realizacji zadań gminy i nie została przeznaczona do zbycia.

3. Przedmiotem dzierżawy może być także część nieruchomości.

§13.1. Zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w ust. 2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym przeprowadza się drugi przetarg, w którym cenę wywoławczą stawki czynszu można obniżyć, jednak nie więcej niż o 50%.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy, jeżeli oddanie w dzierżawę następuje:

- 1) na rzecz osoby, która przez okres co najmniej trzech ostatnich lat była dzierżawcą danej nieruchomości i nie posiada zaległości w zapłacie czynszu oraz innych opłat wynikających z zawartej umowy, bądź na rzecz jej współmałżonka, jeżeli pozostają we wspólności majątkowej;
- 2) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie gminy budynek lub budowlę albo jej następcy prawnego;
- 3) na rzecz osoby, która nabyła od dzierżawcy nakłady poniesione na budowę garażu;
- 4) na cele rolnicze, rolniczo-ogrodnicze lub urządzenia ogródków przydomowych;
- 5) w celu urządzenia dróg dojazdowych;
- 6) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej;
- 7) w celu prowadzenia działalności charytatywnej;
- 8) w celu prowadzenia działalności opiekuńczej, wychowawczej, kulturalnej, leczniczej,

oświatowej, sportowej lub naukowej, które nie są związane z działalnością zarobkową;

- 9) na rzecz klubów sportowych i stowarzyszeń na cele związane z realizacją ich statutowej działalności;
- 10) na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych;
- 11) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- 12) w celu ustawienia reklamy;
- 13) na cele związane z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej.

§14.1. Stawki czynszu z tytułu dzierżawy ustala Prezydent w drodze zarządzenia.

2. W przypadku oddania nieruchomości w dzierżawę w drodze przetargu stawka czynszu określona w zarządzeniu Prezydenta jest stawką wywoławczą.

§15. Zawarcie kolejnej umowy dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, możliwe jest jeśli łącznie spełnione zostaną następujące warunki:

- 1) dzierżawca złoży pisemny wniosek o zawarcie kolejnej umowy na dotychczas dzierżawioną nieruchomość;
- 2) nieruchomości, których wnioski dotyczy nie są przeznaczone do zbycia lub innego zagospodarowania przez gminę;
- 3) dzierżawca nie zalega w zapłacie czynszu oraz innych opłat określonych w postanowieniach poprzedniej umowy.

§ 16. Dopuszcza się zbycie nieruchomości w czasie trwania dzierżawy.

Rozdział IV **Zasady obciążania nieruchomości**

§17.1. Prezydent uprawniony jest do obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości następującymi ograniczonymi prawami rzeczowymi: użytkowaniem, służebnością gruntową, służebnością przesyłu i hipoteką.

§18. Uprawnienie Prezydenta do obciążenia nieruchomości hipoteką ograniczone jest do kwoty wynikającej z upoważnienia do samodzielnego zaciągania zobowiązań pieniężnych, określonej na dany rok w uchwale budżetowej, gdy zajdzie potrzeba zabezpieczenia kredytu, pożyczki lub dotacji, zaciągniętych na realizację zadań inwestycyjnych, remontowych lub modernizacyjnych przewidzianych w budżecie miasta.

§19.1. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

2. Służebność gruntowa oraz przesyłu ustanawiana jest za wynagrodzeniem. Za zgodą Rady, wyrażoną w odrębnej uchwale, służebność może być ustanowiona nieodpłatnie.

§20.1. Zawarcie umowy użytkowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w §13 ust. 2 uchwały, który stosuje się odpowiednio.

2. Oddanie nieruchomości w użytkowanie następuje za wynagrodzeniem. Za zgodą Rady, wyrażoną w odrębnej uchwale, użytkowanie może być nieodpłatne.

Rozdział V

Postanowienia końcowe

§21. Do spraw nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych obowiązujących aktów prawnych.

§22. Traci moc uchwała Nr XX/159/2007 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2007 roku w sprawie zasad zbywania i wydzierżawiania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Tomaszów Maz.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

§24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

.....
Projekt sporządził

.....
Projekt zaopiniował pod względem prawnym