

Projekt

z dnia 23 lutego 2011 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 2011 r.

w sprawie: określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata.

Na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 pkt. 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku, Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm) oraz art. 13 , art. 14 ust. 5, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 roku, Dz. U. Nr 102, poz.651 z późn. zm.)

Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010r. Dz. U. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),

- rozporządzeniu – należy przez to rozumieć rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108 z późn. zm.),

- Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Halinów,

- Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Halinowa,

- Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Halinowie,

- nieruchomościach - należy przez to rozumieć grunty zabudowane lub niezabudowane, a także ich części stanowiące własność, współwłasność lub będące we władaniu Gminy Halinów,

- zbywaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste, darowiznę, wniesienie nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek prawa handlowego, zamianę,

- nabywaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, darowiznę na rzecz Gminy Halinów, zamianę, zrzeczenie się prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz Gminy Halinów, nabycie własności z mocy prawa określone w przepisach szczególnych.

Rozdział 1.

Zasady gospodarowania nieruchomościami

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

2. Przepisy niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę prawa do nieruchomości od osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.

3. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady w ustawie oraz przepisach szczególnych lub niniejszej uchwale, nieruchomościami Gminy gospodaruje Burmistrz.

§ 3. Zgody Rady wymagają następujące czynności:

1)wnoszenie nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek;

- 2)przekazywanie nieruchomości jako majątek fundacji;
- 3)obciążanie nieruchomości hipoteką;
- 4)dokonywanie darowizny nieruchomości, a także odstąpienie od odwołania darowizny;
- 5)nabycie nieruchomości w drodze darowizny lub pod innym nieodpłatnym tytułem, jeżeli nieruchomość obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, które w oczywisty sposób ograniczają lub przewyższają przysporzenie;
- 6)zbywanie nieruchomości w drodze bezprzetargowej osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzenia działalności pożytku publicznego;
- 7)sprzedaż na rzecz partnera prywatnego lub spółki, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008r. o partnerstwie publiczno-prawnym, jako wkład własny podmiotu publicznego, w celu realizowania zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego;

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości

§ 4. 1. Burmistrz może odpłatnie nabywać na rzecz Gminy nieruchomości :

- 1)na cele publiczne,
- 2)w następstwie wykonania prawa pierwokupu nieruchomości, w sytuacji gdy jest to uzasadnione interesem Gminy,
- 3)od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- 4)w wyniku zamiany, gdy przemawia za tym interes Gminy,
- 5)w wyniku licytacji komorniczej,
- 6)w celu zniesienia współwłasności,
- 7)na żądanie właścicieli lub użytkowników wieczystych , jeżeli przedmiotem nabycia są części nieruchomości, które nie nadają się do racjonalnego wykorzystania a pozostały po wykupieniu, wywłaszczeniu lub przejęciu nieruchomości na własność Gminy na podstawie odrębnych przepisów na cele publiczne,
- 8)na podstawie przepisów zawartych w innych ustawach,
- 9)w innych uzasadnionych przypadkach, po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Rady.

2. Burmistrz w terminie do 31 marca każdego roku przedkłada Radzie informacje o odpłatnie nabytych w poprzednim roku kalendarzowym na rzecz Gminy nieruchomościach.

3. Warunki nabycia nieruchomości Burmistrz ustala w drodze rokowań, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami gminy, nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu.

4. Decyzja o udziale w przetargu bądź w rokowaniach może być podjęta, jeżeli planowana transakcja ma pokrycie w budżecie gminy.

§ 5. Wnioski do Wojewody Mazowieckiego o nieodpłatne przekazanie Gminie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa związanych z realizacją zadań gminy składane są przez Burmistrza.

Rozdział 3.

Zamiana nieruchomości

§ 6. 1. Nieruchomości stanowiące własność lub będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego Gminy mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność lub przedmiot prawa użytkowania wieczystego Skarbu Państwa albo innych jednostek samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

2. Burmistrz w terminie do 31 marca każdego roku przedkłada Radzie informacje o dokonanych w poprzednim roku kalendarzowym zamianach nieruchomości, o których mowa w ust. 1.

§ 7. Zbycie i nabycie nieruchomości w drodze zamiany własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego, prawa użytkowania wieczystego na prawo użytkowania wieczystego, jeżeli zamiana tak wiąże się z dopłatą ze strony Gminy, wymaga uprzedniej opinii Rady, chyba że:

- 1) zamianę uzasadnia pozyskanie nieruchomości na realizację zadań inwestycyjnych i innych celów publicznych, a środki na ewentualną dopłatę przewidziane są w budżecie,
- 2) zamiana wynika z niezbędnych regulacji podziałowo- prawnych w przypadku racjonalności takiej zamiany.

Rozdział 4. Zbywanie nieruchomości

§ 8. 1. Burmistrz jest uprawniony po uzyskaniu zgody Rady do przekazania w drodze darowizny nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego.

2. Burmistrz może oddać nieodpłatnie nieruchomości gruntowe stanowiące własność Gminy:

1) w użytkowanie wieczyste na rzecz Polskiego Związku Działkowców w wyniku realizacji, wynikającego z ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, obowiązku zapewnienia nieruchomości zamiennej, na której można założyć ogród działkowy, w zamian za uzasadnioną interesem Gminy likwidację istniejącego rodzinnego ogrodu działkowego,

2) partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jako wkład własny podmiotu publicznego w celu realizacji zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Burmistrz w terminie do 31 marca każdego roku przedkłada Radzie informację o dokonanych darowiznach i nieodpłatnych przekazaniach nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 2.

4. Oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste może nastąpić, jeżeli dwa przetargi na sprzedaż nieruchomości nie doprowadziły do wyłonienia nabywcy.

§ 9. 1. Burmistrz dokonuje wyboru trybu zbycia nieruchomości w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy.

2. Nieruchomości przeznaczone do zbycia muszą być umieszczone w planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości przyjętym odrębnym zarządzeniem.

3. W skład pięcioosobowej Komisji powołanej do przeprowadzania przetargów wchodzi osoby powołane przez Burmistrza spośród pracowników Urzędu.

4. Po negatywnym zakończeniu drugiego przetargu Burmistrz zobligowany jest do przeprowadzenia kolejnych przetargów na zbycie nieruchomości.

§ 10. 1. W przypadku wyrażenia woli nabycia nieruchomości lub jej części przez co najmniej dwóch właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości przyległych, jej zbycie następuje w ramach przetargu publicznego ograniczonego.

2. Sprzedaż udziału w nieruchomości, w przypadku wyrażenia woli nabycia udziału przez co najmniej dwóch współwłaścicieli następuje w ramach przetargu publicznego ograniczonego.

§ 11. Jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia doszło do przekroczenia, bez winy umyślnej, granicy sąsiedniego gruntu stanowiącego własność Gminy, Burmistrz może żądać wykupienia w trybie bezprzetargowym zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

§ 12. 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym, cena sprzedaży może być zapłacona:

- 1) jednorazowo - płatna przed zawarciem umowy sprzedaży,
- 2) w ratach, o ile od ceny sprzedaży nie została udzielona bonifikata.

2. Przy zapłacie ceny sprzedaży w formie ratalnej ustala się następujące zasady:

- 1) dla nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe albo zabudowanych domami mieszkalnymi, cena sprzedaży może być rozłożona na raty roczne na okres nie dłuższy niż lat 10, przy czym pierwsza rata płatna przed zawarciem umowy sprzedaży nie może być niższa niż 30% ceny sprzedaży,
 - 2) dla pozostałych nieruchomości, cena sprzedaży może być rozłożona na raty roczne, na okres nie dłuższy niż 5 lat, przy czym pierwsza rata płatna przed zawarciem umowy sprzedaży, nie może być niższa niż 50% ceny sprzedaży.
3. Termin płatności rat ustala się do dnia 31 marca każdego roku począwszy od roku następnego po tym, w którym zawarto umowę sprzedaży.

Rozdział 5.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 13. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przekazane przez Burmistrza w trwały zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

2. Warunki korzystania z nieruchomości, opłaty z tytułu trwałego zarządu oraz wysokość udzielonej bonifikaty od opłat, określa Burmistrz w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

3. Burmistrz może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu ustalonych w sposób określony w art. 83 i art. 84 ustawy, w wysokości do 99%, o ile nieruchomość oddawana jest w trwały zarząd na cele charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, lecznicze, oświatowe, naukowe, sportowe, turystyczne; niezwiązane z działalnością zarobkową.

4. Burmistrz do dnia 31 marca każdego roku, przedkłada Radzie zbiorczą informację o udzielonych w trakcie danego roku kalendarzowego bonifikatach, o których mowa w ust. 3.

Rozdział 6.

Obciążanie nieruchomości

§ 14. 1. Oddanie przez Burmistrza nieruchomości gruntowych w użytkowanie może nastąpić w trybie bezprzetargowym, w drodze umowy zawieranej na czas określony nie dłuższy niż 50 lat.

2. Obciążanie nieruchomości użytkowaniem Burmistrz dokonuje za wynagrodzeniem, chyba że jest to niezbędne dla realizacji wniosków kościołów i związków wyznaniowych, roszczeń byłych właścicieli bądź ich następców prawnych lub odrębne przepisy stanowią inaczej.

3. Nieruchomości wykorzystywane lub przeznaczone do wykorzystywania przez gminne instytucje kultury, oddawane są na cele statutowe tym instytucjom w nieodpłatne użytkowanie po uzyskaniu opinii Rady.

4. Stawki opłat rocznych nie mogą być niższe niż określone w ustawie dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

§ 15. 1. Burmistrz może oddawać nieruchomość lub jej część w użyczenie osobom fizycznym, komunalnym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej lub osobom prawnym, w celu prowadzenia działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, wychowawczej, sportowej, turystycznej, niezwiązanej z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego, na okres nieprzekraczający 5 lat.

2. Okres ten, w uzasadnionych przypadkach, może być przedłużony, jednak nie dłużej niż do lat 10, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady.

3. Użyczenie nieruchomości lub jej części na inne cele niż określone w ust. 1 nie może przekroczyć 1 roku.

§ 16. 1. Nieruchomość gruntowa może być obciążona służebnością gruntową o ile nieruchomość władająca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

2. Z tytułu ustanowienia służebności drogowej pobiera się jednorazową opłatę w wysokości 5.000 zł netto. Wysokość jednorazowej opłaty podlega corocznej waloryzacji w oparciu o wskaźnik zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" za rok poprzedni.

3. Ustanowienie służebności jest nieodpłatne w przypadku, gdy nieruchomość została zbyta przez Gminę bez dostępu do drogi publicznej.

4. Nieruchomość gruntowa może być obciążona nieodpłatną służebnością gruntową, przesyłową z tytułu przebiegu urządzeń służących w szczególności do doprowadzania lub odprowadzania wody, energii cieplnej, gazu, prądu elektrycznego, należących do przedsiębiorstwa przesyłowego lub telekomunikacyjnego.

5. Obciążanie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 17. 1. Nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Gminy może być przekazana jako wkład własny Gminy partnerowi prywatnemu lub spółce z przeznaczeniem na cele i na warunkach określonych w umowie o partnerstwie publiczno-prywatnym, zawartej w trybie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym na okres nie dłuższy niż 50 lat.

2. Nieruchomość może być obciążona prawem do korzystania i eksploatacji obiektu budowlanego powstałego w wyniku realizacji umowy koncesji na roboty budowlane na okres nie dłuższy niż 50 lat.

Rozdział 7. Dzierżawa i najem

§ 18. 1. Najemców i dzierżawców wyłania się w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania do nieruchomości i lokali wynajmowanych lub wydzierżawianych:

- 1) jako lokale mieszkalne,
- 2) na potrzeby administracji publicznej,
- 3) na potrzeby gminnych jednostek organizacyjnych,
- 4) na które nie wyłoniono dzierżawcy w dwóch kolejnych przetargach,
- 5) nieruchomości zabudowanej przez osobę, która za zgodą właściwego organu wybudowała stały lub tymczasowy obiekt budowlany i korzystała z niego przez okres co najmniej 3 lat lub na rzecz jej następców prawnych.

§ 19. 1. Dotychczasowemu najemcy lub dzierżawcy wyłonionemu w myśl § 18 ust. 1 uchwały przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalszy okres, jeżeli na 3 miesiące przed jej wygaśnięciem złoży pisemną ofertę, jednakże pod warunkiem, że wywiązywał się z postanowień umowy i o ile nie będzie to kolidowało z interesami gminy.

2. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1, przestaje obowiązywać w wypadku przeznaczenia lokalu lub nieruchomości do zbycia.

§ 20. Stawki czynszu za dzierżawę i najem gruntów stanowiących własność Gminy lub będących we władaniu Gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 21. Czynszu za dzierżawę i najem gruntów stanowiących własność Gminy nie pobiera się od:

- 1) gruntów wydzierżawionych i wynajmowanych na zorganizowanie imprez rozrywkowych i kulturalnych, z których dochód przeznaczony jest w całości na cel charytatywny,
- 2) gruntów wydzierżawianych i wynajmowanych na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych i instytucji kultury Gminy oraz stowarzyszeń, których celem działalności statutowej jest rozwijanie w różnych formach wychowania fizycznego i sportu przede wszystkim wśród dzieci i młodzieży oraz podnoszenie poziomu kulturalnego i sportowego społeczności lokalnej Gminy.

§ 22. Umowy zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały zachowują moc na czas na jaki zostały zawarte, jeżeli nie pozostają w sprzeczności z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

§ 24. Traci moc uchwała nr XI/102/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 5 września 2003 roku zmieniona uchwałą nr XXIV/213/08 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 grudnia 2008 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński

Uzasadnienie

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy o samorządzie gminnym do właściwości Rady Gminy należy podjęcie uchwały określającej zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Uchwała Rady wymagana jest również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Podjęcie przez Radę Miejską w Halinowie nowej uchwały o zasadach nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości podyktowane jest zmieniającymi się przepisami prawa. Od czasu podjęcia dotychczasowo obowiązującej uchwały tj. od dnia 5 września 2003r. zmieniona została ustawa o samorządzie gminnym oraz ustawa o gospodarce nieruchomościami. Zmianie uległa również nazwa organu wykonawczego gminy z Burmistrza Miasta Halinów na Burmistrza Halinowa. Pojawiła się ponadto konieczność uregulowania w uchwale określającej zasady gospodarowania nieruchomościami zasad postępowania w przypadkach zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Przy braku uregulowania tej kwestii w uchwale, każdorazowo jest potrzebna uchwała Rady na ponowne zawieranie umów najmu lub dzierżawy. W tej sytuacji niezbędne jest dostosowanie zasad gospodarowania nieruchomościami do brzmienia obowiązujących przepisów. Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne i uzasadnione. Uchwała nie generuje środków finansowych.