

Uchwała Nr 295/XLI/2006
Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia 25-maja-2006

w sprawie: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 14 ust. 1, 2, art. 37 ust. 3, ust. 4, art. 68 ust. 1, art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) Rada Miejska w Pleszewie uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata nieruchomości gruntowych stanowiących zasób nieruchomości Miasta i Gminy Pleszew.

2. Kryteria i zasady sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste, nieruchomości lokalowych stanowiących własność Miasta i Gminy Pleszew a także zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasad polityki czynszowej określają odrębne Uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami),
- 2) nieruchomości gruntowej - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
- 3) nabyciu - należy przez to rozumieć nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
- 4) zbyciu - należy przez to rozumieć:
 - a) sprzedaż własności nieruchomości gruntowej,
 - b) sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa,
 - c) oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste,
- 5) zamianie nieruchomości - należy przez to rozumieć:
 - a) zamianę własności nieruchomości gruntowych,
 - b) zamianę własności na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
 - c) zamianę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na własność,
 - d) zamianę praw użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych,
- 6) zarządzanie nieruchomością - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności określonych w art. 185 ust. 1 ustawy,
- 7) celu publicznym - należy przez to rozumieć cele określone w art. 6 ustawy,
- 8) wartości nieruchomości - należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości gruntowej, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w art. 151 ustawy,
- 9) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew.

ROZDZIAŁ II

Nabywanie nieruchomości gruntowych

§ 3. 1. Dopuszcza się nabywanie nieruchomości gruntowych:

- 1) na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości,
- 2) na cele publiczne,
- 3) przeznaczonych w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe oraz realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej i układów komunikacyjnych,
- 4) w celu zniesienia współwłasności przy zachowaniu kryterium ekonomicznego lub efektu przestrzennego,
- 5) wpisanych do rejestru zabytków w celu ich zachowania jako dziedzictwa kultury,
- 6) w celu zakładania lub przeniesienia pracowniczych ogródków działkowych,
- 7) na inne cele związane z realizacją zadań własnych.

2. Nabycie nieruchomości gruntowej może nastąpić w całości lub części.

§ 4. Nabycie nieruchomości gruntowych na cele określone w § 3 może nastąpić w drodze :

- 1) kupna,
- 2) zamiany,
- 3) nieodpłatnego oddania w użytkowanie wieczyste przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,
- 4) pierwokupu,
- 5) wywłaszczenia,
- 6) darowizny,
- 7) przyjęcia spadku lub zapisu,
- 8) zrzeczenia przez samorządową osobę prawną,
- 9) podziałów, oraz scaleń i podziałów.

§ 5. 1. Nabycia nieruchomości dokonuje Burmistrz.

2. Przed nabyciem nieruchomości Burmistrz jest zobowiązany przedstawić komisji Rady Miejskiej właściwej do spraw budżetu i spraw gospodarczych propozycję nabycia nieruchomości wraz z uzasadnieniem.
3. Nabycie jest możliwe dopiero po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji, o której mowa w ust. 2, a w przypadku nabywania nieruchomości o wartości przekraczającej 100 tys. zł – także zgody Rady Miejskiej.

ROZDZIAŁ III

Zbywanie nieruchomości gruntowych

§ 6. 1. Zbycie nieruchomości gruntowych może nastąpić w drodze:

- 1) sprzedaży,
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 3) zamiany,
- 4) darowizny,
- 5) przeniesienia własności nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa, na cele określone w art. 61 ustawy.

2. Zbycie nieruchomości gruntowej może nastąpić w całości lub w części.

§ 7. Do zbycia mogą być przeznaczone nieruchomości, które :

- 1) są zbędne do wykonywania zadań własnych gminy,
- 2) ich sprzedaż rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze i osiągnięcie wyższych efektów ekonomicznych przez inne podmioty,
- 3) zostaną sprzedane na cele mieszkaniowe.

§ 8. 1. Nieruchomości gruntowe zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę, zbywane na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej mogą być oddane w użytkowanie wieczyste na okres do 99 lat.

2. Nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste, o których mowa w ust. 1, mogą być sprzedane na rzecz użytkownika wieczystego po ich zabudowaniu lub zagospodarowaniu w sposób określony w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste.
3. Pozostałe nieruchomości gruntowe mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste na 99 lat.

§ 9.1. Nieruchomości gruntowe mogą być sprzedane Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną do 50% jej wartości.

2. Nieruchomości gruntowe mogą być oddane nieodpłatnie Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste.
3. Nieruchomości gruntowe mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.
4. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zamiany ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego w zakresie:
 - a) zamiany własności nieruchomości,
 - b) zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego,
 - c) zamiany prawa użytkowania wieczystego na prawo własności nieruchomości
 - d) zamiany praw użytkowania wieczystego nieruchomości, bez obowiązku dokonania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości gruntowych.
5. Sprzedaż nieruchomości gruntowych za cenę obniżoną, nieodpłatne oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste, nieodpłatne obciążanie nieruchomości gruntowych ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz zamiana nieruchomości gruntowych, o których mowa w ust. 1-4, może nastąpić w odniesieniu do nieruchomości gruntowych przeznaczonych:
 - a) na realizację celów publicznych,
 - b) na realizację budownictwa mieszkaniowego i realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanej z tym budownictwem, jeżeli cel ten będzie realizowany przez Skarb państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego

§ 10. Nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację celów publicznych, pod budownictwo mieszkaniowe i realizację, urządzeń infrastruktury technicznej, zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznaczane są w całości na działalność statutową.

§ 11. 1. Burmistrz może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli nieruchomość gruntowa jest sprzedawana na cele określone w art. 68 ust. 1 pkt. 1-3 ustawy.

2. Bonifikata od ceny nie może przekroczyć 50% wartości nieruchomości gruntowej.

3. Jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał tę nieruchomość gruntową na inne cele niż wymienione w ust. 1, zobowiązuje się Burmistrza do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

§ 12. 1. Burmistrz może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych ustalonych zgodnie z art. 72 ust. 2 i ust. 3 pkt 1-4 w wypadkach, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy, jeżeli nieruchomość gruntowa jest oddawana w użytkowanie wieczyste.

2. Wysokość bonifikaty nie może przekroczyć 50% ustalonych opłat.

3. Bonifikaty dotyczą nieruchomości gruntowych oddawanych w użytkowanie wieczyste po wejściu w życie niniejszej uchwały.

§ 13. W przypadku rozłożenia na raty ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych lub pierwszej opłaty za oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste, jeżeli zbycie następuje w drodze bezprzetargowej, Burmistrz może ustalić umowne stawki oprocentowania.

§ 14. 1. Zbycia nieruchomości dokonuje Burmistrz.

2. Przed zbyciem nieruchomości Burmistrz jest obowiązany przedstawić komisji Rady Miejskiej właściwej do spraw budżetu i spraw gospodarczych propozycję zbycia nieruchomości wraz ze wskazaniem, że zachodzą przesłanki o których mowa w § 6.

3. Dokonanie zbycia jest możliwe dopiero po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji, o której mowa w ust. 2, a w przypadku zbywania nieruchomości o wartości przekraczającej 200 tys. zł – także zgody Rady Miejskiej.

ROZDZIAŁ IV

Wynajmowanie i wydzierżawianie

§ 15. 1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gruntowych, które nie zostały przeznaczone do zbycia i aktualnie nie są zagospodarowane przez Gminę.

2. Wyraża się zgodę na wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości gruntowych na czas dłuższy niż 3 lata bez obowiązku przetargowego trybu zawierania tych umów, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1.

3. Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości gruntowych na czas przekraczający 10 lat wymaga uzyskania pozytywnej opinii komisji Rady Miejskiej właściwej do spraw budżetu i spraw gospodarczych.

4. Zobowiązuje się Burmistrza do :

1) ustalania dzierżawcy (najemcy) w drodze przetargu gdy wniosek o wydzierżawienie (najem) na czas nieokreślony lub czas określony przekraczający 3 lata złożył więcej niż jeden podmiot,

2) zamieszczania w umowach najmu i dzierżawy postanowień zakazujących poddzierżawiania lub podnajmowania nieruchomości komunalnej lub ich części bez pisemnej zgody wydzierżawiającego (wynajmującego),

3) zawierania w umowach najmu i dzierżawy zobowiązania najemców i dzierżawców do ubezpieczenia mienia gminy na własny koszt.

§ 16. Okres wypowiedzenia umowy dzierżawy (najmu) zawartej na czas określony przekraczający 3 lata lub nieokreślony nie może być dłuższy niż trzy miesiące.

ROZDZIAŁ V

Zasady obciążania nieruchomości

§ 17. 1. Nieruchomości mogą być obciążane prawami rzeczowymi ograniczonymi za wynagrodzeniem określonym w umowie między Miastem i Gminą Pleszew a podmiotem na rzecz którego użytkowanie ma być ustanowione.

2. Nieruchomości mogą być obciążane hipoteką do wysokości zobowiązań finansowych wynikających z uchwał finansowych podejmowanych przez Radę oraz zawartych umów nabycia nieruchomości.

3. Wyraża się zgodę na oddawanie w użytkowanie nieruchomości gruntowych na czas dłuższy niż 3 lata bez obowiązku przetargowego trybu zawierania tych umów z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Zobowiązuje się Burmistrza do ustalania użytkownika w drodze przetargu, gdy wniosek o przekazanie w użytkowanie na czas nieokreślony lub określony przekraczający 3 lata złożył więcej niż jeden podmiot.

5. Obciążenie nieruchomości służebnością dokonuje Burmistrz po uzyskaniu opinii komisji Rady Miejskiej właściwej do spraw budżetu i spraw gospodarczych.

§ 18. 1. Nieruchomości mogą być udostępniane w formie użyczenia na czas oznaczony lub czas nieoznaczony.

2. Użyczenie nieruchomości gruntowej na czas nieoznaczony może być dokonane w celu prowadzenia na niej działalności, o której mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy, jeżeli cele te nie są związane z działalnością zarobkową.

3. W innych przypadkach użyczenie nieruchomości gruntowych może być dokonane na czas określony nie dłuższy niż 3 lata.

ROZDZIAŁ VI

Przepisy końcowe

§ 19. Zobowiązuje się Burmistrza do składania Radzie Miejskiej, w okresach półrocznych, pisemnych sprawozdań z realizacji zarządzeń w sprawach nabycia i zbycia nieruchomości.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

§ 21. Traci moc uchwała nr XXXVI/261/93 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 23 kwietnia 1993 r. w sprawie zasad rozporządzania nieruchomościami gruntowymi.

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

**Uzasadnienie
do uchwały Rady Miejskiej w Pleszewie
z dnia**

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) do wyłącznej kompetencji rady gminy należy określanie zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Przedstawiony uchwały określa powyżej wymienione zasady. Przedstawiony projekt został przygotowany wspólnie przez przedstawicieli Urzędu Miasta i Gminy w Pleszewie oraz radnych Rady Miejskiej. Zawiera propozycje zgłoszone przez radnego Pana Piotra Hasińskiego, Pana Marcina Sitnickiego oraz Komisję Zdrowia, Ochrony Środowiska, Spraw Socjalnych i Opieki Społecznej.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest w pełni zasadne.