

UCHWAŁA NR ORN.0007. .2018

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2018 r.

w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15 oraz art. 40 ust.1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875¹⁾), art. 37 ust. 4, art. 70 ust. 4, art. 84 ust. 3 pkt 2, art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147²⁾) Rada Miejska w Olecku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Olecko.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Olecko,
- 2) Radzie - rozumie się przez to Radę Miejską w Olecku,
- 3) Burmistrzowi - rozumie się przez to Burmistrza Olecka,
- 4) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.),
- 4) jednostkach organizacyjnych – należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej,
- 5) obrocie nieruchomościami - rozumie się przez to w szczególności: sprzedaż, zamianę, zrzeczenie się, darowiznę, oddanie w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę, trwałe zarząd, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszenie jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek, przekazanie jako majątek tworzonych fundacji.

§ 3. Nabywanie, zbywanie, obciążanie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie i wynajmowanie winno odbywać się z zachowaniem szczególnej staranności w gospodarowaniu mieniem Gminy, w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy lub na podstawie decyzji określających przeznaczenie nieruchomości.

§ 4. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady w Ustawie, przepisach szczególnych lub niniejszych zasadach nieruchomościami Gminy gospodaruje Burmistrz.

**Rozdział 2.
Zbywanie nieruchomości stanowiących własność Gminy**

§ 5. Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażenie zgody na:

- 1) przekazywanie nieruchomości jako majątek tworzonych fundacji;
- 2) zbywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- 3) zbywanie nieruchomości na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną;
- 4) dokonywanie darowizny nieruchomości,
- 5) zbywanie nieruchomości na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.

§ 6. 1. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej stosownie do przepisów Ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. W trybie przetargowym mogą być przeznaczane do zbycia jedynie wolne lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 7. 1. Cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy ustala się w wysokości nie niższej niż jego aktualna wartość, z zastosowaniem bonifikaty określonej odrębną uchwałą.

2. Wyraża się zgodę na stosowanie następujących stóp procentowych niespłaconej części ceny rozłożonej na raty:

- 1) przy sprzedaży lokalu mieszkalnego - 5 % w stosunku rocznym,

¹⁾Zmiana wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 2260, z 2017 r. poz. 624, poz. 820, poz. 1509, poz. 1529, poz. 1566, poz. 1595.

2) przy sprzedaży nieruchomości lub jej części zbywanej celem poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe - 5 % w stosunku rocznym,

3) przy sprzedaży pozostałych nieruchomości - 10 % w stosunku rocznym.

3. Roszczenia Gminy z tytułu niespłaconej, rozłożonej na raty reszty należności podlegają zabezpieczeniu.

4. W razie zbycia przez nabywcę, nieruchomości o której mowa w ust. 1, niespłacona część ceny sprzedaży podlega spłacie w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.

5. Określona wysokość stóp procentowych ma zastosowanie także w przypadku sprzedaży nieruchomości na raty w trybie bezprzetargowym oraz na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych.

Rozdział 3.

Nabywanie i zamiana nieruchomości

§ 8. 1. Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości winno następować zgodnie z potrzebami i zamierzeniami inwestycyjnymi wynikającymi w szczególności z opracowań architektoniczno-przestrzennych i w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w celu prawidłowej realizacji zadań własnych Gminy i zadań publicznych.

2. Cenę nabycia nieruchomości ustala Burmistrz kierując się m.in. wartością określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Burmistrz korzysta z przysługującego Gminie prawa pierwokupu, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży jest niezbędna na realizację celu publicznego lub zadań własnych.

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

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

2. Zamiana nieruchomości związana z obowiązkiem dokonania dopłaty ze strony Gminy, wymaga uprzedniej zgody Rady, chyba że dokonanie zamiany nieruchomości uzasadnione jest pozyskaniem nieruchomości na realizację celów publicznych, a ponadto środki na dopłatę przewidziane są w budżecie.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości

§ 11. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności poprzez ustanowienie służebności gruntowej, służebności przesyłu lub ustanowienie hipoteki.

2. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 12. Tryb, wynagrodzenie oraz formę obciążenia nieruchomości określi Burmistrz z zastrzeżeniem postanowień niniejszej uchwały.

§ 13. 1. Ustanowienie służebności gruntowej przejścia i przejazdu może nastąpić nieodpłatnie na nieruchomościach funkcjonujących jako drogi wewnętrzne w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

2. Koszty związane z ustanowieniem służebności gruntowej przejścia i przejazdu ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości władnącej.

§ 14. 1. Ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić:

1) na wniosek przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do odprowadzania lub doprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należące do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa,

2) na żądanie Gminy, jeżeli nieruchomość stanowiąca własność Gminy jest faktycznie wykorzystywana przez przedsiębiorcę przesyłowego, którego własność stanowią urządzenia do odprowadzania lub doprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne w sposób odpowiadający ograniczonemu prawu rzeczowemu służebności przesyłu.

Rozdział 5.

Opłata adiacencka

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej - 50 % różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Rozdział 6.

Dzierżawa i najem nieruchomości

§ 16. 1. Umowy dzierżawy i najmu mogą być zawierane na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.

2. Oddawanie nieruchomości lub ich części w dzierżawę lub najem na czas oznaczony do 3 lat nie wymaga zgody Rady i odbywa się na zasadach określonych w Ustawie.

3. Burmistrz w formie zarządzenia ustala wytyczne dotyczące zasad udostępniania nieruchomości określając w nich m. in. zasady ustalania cen wywoławczych w przypadku trybu przetargowego, kryteria różnicujące wysokość opłat i stawek, ustala stawki czynszu nieruchomości oddawanych w trybie bezprzetargowym.

§ 17. 1. Dzierżawców i najemców wyłącza się w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2 i § 16 ust. 2.

2. W drodze bezprzetargowej umowy dzierżawy lub najmu mogą być zawierane:

- 1) na cele publiczne określone w ustawie,
- 2) ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego,
- 3) z jednostkami organizacyjnymi Gminy Olecko,
- 4) z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą, z zastosowaniem ust. 3.

3. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli spełni łącznie następujące warunki:

- 1) złoży pisemny wniosek w czasie trwania dotychczasowej umowy, nie później niż na miesiąc przed wygaśnięciem umowy,
- 2) korzysta z przedmiotu najmu lub dzierżawy w sposób zgodny z postanowieniami umowy,
- 3) wyrazi zgodę na zaproponowaną stawkę czynszu i opłat eksploatacyjnych,
- 4) zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi Gminy,
- 5) jest to uzasadnione poniesionymi nakładami na przedmiot umowy, o ile ich poniesienie przewidywała umowa.

4. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 3 nie przysługuje w przypadku przeznaczenia do zbycia lub remontu wydzierżawianej lub wynajmowanej nieruchomości.

§ 18. 1. Przetarg na dzierżawę lub najem przeprowadza komisja w składzie co najmniej 3 osób, którą powołuje Burmistrz.

2. Burmistrz określa każdorazowo warunki przetargu i wywoławczą stawkę czynszu.

3. Wadium ustala się w wysokości 3-miesięcznego czynszu dla danego lokalu, określonego wg wywoławczej stawki czynszu.

4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % wywoławczej stawki czynszu.

5. Przedmiotem przetargu na najem lub dzierżawę jest miesięczna lub roczna stawka czynszu za 1m² i spełnienie dodatkowych wymogów określonych w warunkach przetargu.

6. W przypadku nie wyłonienia strony umowy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg obniżając wywoławczą stawkę czynszu nie więcej niż o 50 %.

7. W przypadku nie wyłonienia najemcy lub dzierżawcy w dwóch kolejnych przetargach umowę najmu lub dzierżawy można zawrzeć z oferentem proponującym najkorzystniejsze warunki.

Rozdział 7. Inne postanowienia

§ 19. 1. Nieruchomości przekazywane są w trwałą zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej.

2. Wyraża się zgodę na udzielanie jednostkom organizacyjnym, o których mowa w ust. 1 bonifikaty w wysokości 99 % od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gruntowych na prowadzenie działalności na cele nie związane z działalnością zarobkową.

§ 20. Nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości mogą być wnoszone jako wkłady niepieniężne do spółek z udziałem Gminy i do spółek z wyłącznym udziałem Gminy.

Rozdział 8. Przepisy końcowe

§ 21. Przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie do spraw wszczętych po dniu wejścia jej w życie.

§ 22. Traci moc uchwała Nr XXVII/191/04 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 października 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2004 r. Nr 167, poz. 2066, zm. Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2005 r. Nr 9, poz. 190, . Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2007 r. Nr 160, poz. 2120, Dz. Urz. Woj. Warmińsko Mazurskiego z 2008 r. Nr 20, poz. 516, Dz. Urz. Woj. Warmińsko Mazurskiego z 2008 r. Nr 184, poz. 2708).

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Rejterada

Uzasadnienie

Organy jednostek samorządu terytorialnego zobowiązane są do ogłaszania tekstów jednolitych znowelizowanych aktów normatywnych.

Przedłożony projekt uchwały dotyczy ujednoczenia obowiązującej dotychczas uchwały Nr XXVII/191/04 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 października 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz wprowadzonych do niej zmian:

1) uchwałą Nr XXIX/217/04 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/191/04 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 października 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata,

2) uchwałą Nr X/95/07 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały XXVII/191/04 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 października 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata,

3) uchwałą Nr XIV/129/07 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2007 r. zmieniająca uchwałę Nr XXVII/191/04 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 października 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata,

4) uchwałą Nr XXIV/221/08 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 19 listopada 2008 r. zmieniająca uchwałę Nr XXVII/191/04 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 października 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony,

5) wyrokiem WSA w Olsztynie Sygn. akt: II SO/OI 1354/14 z dnia 15 lutego 2015 r., w którym stwierdzono nieważność § 5 uchwały Nr XXVII/191/04 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 października 2004 r.

W projekcie uchwały utrzymano zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania określone w dotychczas obowiązującej uchwale Nr XXVII/191/04 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 października 2004 r., uwzględniono rozstrzygnięcia nadzorcze i zmiany, uchwalone przez Radę w latach 2004, 2007, 2008 oraz stwierdzenie nieważności § 5 uchwały. Skreślono zapisy stanowiące powtórzenia z ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o samorządzie gminnym oraz zapisy dotyczące gospodarowania mieniem należące do kompetencji Burmistrza.

Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a w szczególności:

1) zasady nabywania i zbywania nieruchomości,

2) zasady wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony,

3) zasady obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Przepisy uchwały upoważniają Burmistrza Olecka do dokonywania czynności prawnych polegających na nabywaniu, zbywaniu i obciążaniu nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko, regulują w jasny sposób możliwość kontynuowania dzierżawy gruntu.

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.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn.zm.) nakazuje stosowanie trybu przetargowego przy zbywaniu nieruchomości stanowiących własność gminy, wydzierżawianiu lub najmie nieruchomości, których czas trwania jest dłuższy niż trzy lata. Art. 37 ust. 4 ustawy dopuszcza inną regulację na podstawie uchwały rady.

Mając na uwadze obowiązujące przepisy oraz ustawowe kompetencje Rady Miejskiej - ujednoczenie uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Olecko ze wskazaniem utraty mocy dotychczas obowiązujących w tym zakresie uchwał uważa się za zasadne.