

UCHWAŁA NR LI/298/23
RADY MIEJSKIEJ W STAWISKACH

z dnia 30 stycznia 2023 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Stawiski oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) w związku z art. 12, art. 13 ust 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 23 ust. 1 i art. 25 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm), uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Stawiski oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Stawiski;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Stawiskach;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Stawisk;
- 4) nieruchomości- należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową w rozumieniu art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego oraz ustawy o własności lokali;
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3. 1. Podstawą do nabycia, zbycia, zamiany nieruchomości, ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, oraz obciążania nieruchomości, jest zarządzenie Burmistrza, z zastrzeżeniem potrzeby uzyskania zgody Rady w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą..

2. Oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości winno wynikać z potrzeb zabezpieczenia interesów Gminy lub przepisów prawnych.

Rozdział 2.
Zasady nabywania nieruchomości

§ 4. Nieruchomości nabywa się pod każdym tytułem prawnym, w tym poprzez zamianę.

§ 5. 1. Burmistrz może nabywać nieruchomości, jeżeli:

- 1) są one niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy i zleconych, w tym realizacji celów publicznych i inwestycyjnych;
- 2) istnieje potrzeba uregulowania stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę;
- 3) ich nabycie przyczyni się do powiększenia gminnego zasobu nieruchomości;
- 4) ich nabycie przyczyni się do poprawy warunków gospodarowania na nieruchomościach gminnych.

§ 6. 1. Burmistrz może samodzielnie nabywać nieruchomości po cenie ustalonej w wyniku rokowań ze zbywcą, nie wyższej od ich wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.

2. Uzgodnienie ceny i spisanie protokołu z przeprowadzonych rokowań stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

3. Zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) odpłatne nabycie nieruchomości, której cena przekracza kwotę 50.000 zł netto z wyłączeniem przypadków, gdy nabycie jest skutkiem realizacji roszczeń wynikających z innych ustaw;
- 2) nabycie nieruchomości za cenę wyższą od jej wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego;
- 3) nabycie nieruchomości obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi lub będącej przedmiotem zobowiązań, w przypadku, gdy stopień ograniczenia nieruchomości prawami rzeczowymi lub zobowiązaniami w sposób oczywisty przewyższa wartość przysporzenia;
- 4) zamiana nieruchomości w przypadku, gdy wartość nieruchomości gminnej podlegającej zamianie przekracza kwotę 50.000 zł netto lub wartość nieruchomości gminnej podlegającej zamianie, łącznie z wysokością uiszczanej przez gminę dopłaty z tytułu różnej wartości zamienianych nieruchomości, przekracza kwotę 50.000 zł netto.

§ 7. Przepisy niniejszego rozdziału mają również zastosowanie do przypadków nabycia udziałów w nieruchomościach oraz nabywania prawa użytkowania wieczystego.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste

§ 8. W przypadku zbywania nieruchomości wymagana jest każdorazowo zgoda Rady wyrażona w formie uchwały.

§ 9. Cenę zbycia lub wywoławczą nieruchomości Burmistrz określa w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rozdział 4.

Zasady obciążania nieruchomości

§ 10. 1. Nieruchomości gminne mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.

2. Obciążenie nieruchomości gminnych służebnościami następuje za wynagrodzeniem określonym w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Burmistrz może odstąpić od odpłatnej formy ustanowienia służebności w przypadku, kiedy jej ustanowienie następuje na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego oraz z innych powodów uzasadnionych względami społecznymi lub gospodarczymi.

4. Dopuszcza się ustanowienie na nieruchomościach gminnych hipotek, jeżeli zajdzie potrzeba zabezpieczenia kredytu, pożyczki lub obligacji komunalnych.

§ 11. Zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymaga odpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Gminy służebnością, której jednorazowe wynagrodzenie przekracza kwotę 30 000,00 zł netto.

Rozdział 5.

Zasady zawierania umów najmu, dzierżawy

§ 12. 1. Wyraża się zgodę na zawieranie przez Burmistrza umów dzierżawy lub najmu z dzierżawcami lub najemcami, w przypadku, gdy po pierwszej umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w następujących przypadkach:

- 1) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz gminnych osób prawnych, gminnych jednostek organizacyjnych;
- 3) dzierżawy gruntów przyległych do budynków, wykorzystywanych do prawidłowego funkcjonowania tych budynków;
- 4) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz osób prawnych lub fizycznych, prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną;
- 5) dzierżawy w celu urządzenia tymczasowego dojazdu do nieruchomości;

- 6) dzierżawy lub najmu w celu poprawienia warunków gospodarowania na nieruchomości przyległej;
- 7) dzierżawy nieruchomości lub jej części pod posadowienie obiektu garażowego, obiektów małej architektury, boksów i pojemników na gromadzenie odpadów komunalnych, lokalizację reklamy;
- 8) dzierżawy na cele rolnicze, ogrodnicze, sadownicze lub pod uprawę warzyw
- 9) dzierżawy pod tereny składowe, utworzenie zaplecza budowy
- 10) dzierżawy pod działalność handlowo – usługową oraz bankomaty wolnostojące i automaty sprzedające
- 11) innych niż wyżej wymienione, jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem uzasadnione będzie względami społecznymi lub gospodarczymi.

2. Kolejna umowa może być zawarta, pod warunkiem, że spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) dotychczasowy dzierżawca lub najemca:
 - a) złoży pisemny wniosek o przedłużenie umowy przed wygaśnięciem dotychczasowej umowy,
 - b) korzysta z przedmiotu dzierżawy lub najmu w sposób zgodny z postanowieniami dotychczasowej umowy,
 - c) wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy a w szczególności ze zobowiązań finansowych,
- 2) zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi Gminy,
- 3) nie zachodzi sytuacja określona w § 14 ust. 3 uchwały.

3. Przepisu § 14 ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy o zawarcie umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot.

§ 13. 1. Stawki bazowe czynszu, zasady ich aktualizacji oraz terminy płatności ustala Burmistrz.

2. Jeżeli zagospodarowanie wydzierżawionej lub wynajętej nieruchomości do celów określonych w umowie wymaga dużych nakładów finansowych lub nakładów pracy, Burmistrz na wniosek dzierżawcy lub najemcy może zmniejszyć wysokość czynszu określonego w umowie lub całkowicie zwolnić z niego, do czasu wygaśnięcia przyczyn uzasadniających zastosowanie ulgi lub zwolnienia.

§ 14. 1. Przy wydzierżawianiu lub wynajmowaniu nieruchomości, a w szczególności przy określaniu terminu obowiązywania umowy należy kierować się w szczególności wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku wytycznymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jak również brać pod uwagę planowane terminy realizacji zadań Miasta, obejmujące swym zasięgiem przekazywane nieruchomości.

2. Z zastrzeżeniem ust. 1 Burmistrz ustala indywidualnie dla każdego przypadku okres obowiązywania umowy biorąc pod uwagę cel dzierżawy lub najmu, a w szczególności wysokość spodziewanych orientacyjnych kosztów i nakładów pracy potrzebnych do zagospodarowania nieruchomości. :

- 1) są one niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy i zleconych, w tym realizacji celów publicznych i inwestycyjnych,
- 2) ich przejęcie przyczyni się do poprawy warunków gospodarowania na nieruchomościach gminnych.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 15. Umowy zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały zachowują ważność.

§ 16. Traci moc Uchwała Nr 46/XI/99 Rady Miejskiej w Stawiskach z dnia 28 kwietnia 1999 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy oraz ich wydzierżawianie lub najem na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 17. Odstępstwo od zasad określonych niniejszą uchwałą wymaga zgody Rady.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stawisk.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Kamil Zajączkowski