

Projekt

z dnia 17 marca 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BIERUNIU**

z dnia 2016 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, stanowiących własność Gminy
Bieruń oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres powyżej 3 lat**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.) w związku z art. 11, art. 13 ust. 1, art. 25, 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Bierunia,

RADA MIEJSKA W BIERUNIU

uchwała :

§ 1. Ustalić zasady nabywania, zbywania oraz obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres powyżej 3 lat jednak nie dłuższy niż do 8 lat, a także w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy w brzmieniu jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Bierunia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 4. W sprawach wszczętych a nie zakończonych przed dniem wejścia w życie uchwały stosuje się dotychczasowe przepisy.

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Bieruniu

z dnia.....2016 r.

**ZASADY NABYWANIA, ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI, STANOWIĄCYCH
WŁASNOŚĆ GMINY BIERUŃ ORAZ ICH WYDZIERŻAWIANIA LUB WYNAJMIOWANIA NA OKRES
POWYŻEJ 3 LAT**

I POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1. Ilekroć mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Bieruń,
- 2) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Bierunia,
- 3) Radzie Miejskiej - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Bieruniu.

§ 2.1. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

2. Gminny zasób nieruchomości stanowią również nieruchomości, które:

- 1) zostały nabyte w drodze umowy na własność lub w użytkowanie wieczyste gminy,
- 2) zostały nabyte w drodze wyłączenia na rzecz gminy,
- 3) stały się własnością gminy w drodze zamiany lub darowizny, albo co do których gmina uzyskała w tym trybie prawo użytkowania wieczystego,
- 4) stanowiły własność gminy i w stosunku do których wygasło prawo użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub użytkowania,
- 5) pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych komunalnych osobach prawnych oraz zlikwidowanych jednostkach organizacyjnych,
- 6) stały się własnością gminy na skutek przekazania lub dziedziczenia,
- 7) zostały nabyte w drodze pierwokupu,
- 8) zostały nabyte w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów,
- 9) zostały przejęte na własność gminy na podstawie innych tytułów prawnych,
- 10) zostały nabyte w drodze komunalizacji.

§ 3.1. Mieniem Gminy Bieruń gospodaruje Burmistrz Miasta Bierunia, który:

- a) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości, biorąc pod uwagę cel i zasadność transakcji oraz interes Gminy,
- b) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub wynikającego z uchwał Rady Miejskiej obowiązku przeprowadzenia przetargu,
- c) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym lub innym podmiotom w trybie bezprzetargowym,
- d) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne.

§ 4. W trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.), kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących przepisów ustala się zasady gospodarowania mieniem komunalnym stanowiącym własność Gminy, określające w szczególności:

- 1) nabywanie nieruchomości na rzecz gminy,
- 2) zamianę nieruchomości gminnej,
- 3) zbywanie nieruchomości,
- 4) obciążanie nieruchomości,
- 5) wdzierżawianie i najem nieruchomości.

II. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ GMINY.

§ 5.1. Gmina Bieruń może nabywać nieruchomości w następujący sposób:

- 1) z mocy prawa,
- 2) w drodze czynności cywilnoprawnych,
- 3) w drodze wywłaszczenia na rzecz gminy,
- 4) z mocy orzeczenia sądowego,
- 5) z mocy aktów administracyjnych,
- 6) pierwokupu.

2. Burmistrz może nabywać na rzecz Gminy Bieruń na własność lub w użytkowanie wieczyste nieruchomości niezbędne do realizacji zadań określonych w ustawach wyłącznie za zgodą Rady Miejskiej z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.

3. Bez zgody Rady Miejskiej Burmistrz może nabyć nieruchomość w następujących przypadkach:

- 1) nabycie następuje nieodpłatnie,
- 2) cena nieruchomości nabywanej nie przekroczy kwoty 50.000,00 zł netto według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

4. Nabycia dokonuje się na wniosek osoby zainteresowanej zbyciem nieruchomości na rzecz gminy lub z urzędu.

5. Nabycie nieruchomości gruntowych do zasobu mienia gminnego może nastąpić w drodze:

- a) nieodpłatnego przekazania,
- b) odpłatnie.

6. Cena nabycia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nie może przewyższać wartości tych praw, określonych przez rzeczoznawcę majątkowego.

7. Warunki przyszłej umowy określone zostaną w protokole uzgodnień.

III. ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI GMINNEJ.

§ 6.1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności na potrzeby realizacji zadań własnych lub ze względu na racjonalną gospodarkę nieruchomościami.

3. Burmistrz dokonując zamiany nieruchomości, bierze pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań, z którego sporządza się protokół, zawierający istotne postanowienia przyszłej umowy.

5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować oprócz wartości nieruchomości inne wzajemne zobowiązania stron.

6. Zamiana nieruchomości wymaga uzyskania zgody Rady Miejskiej z zastrzeżeniem postanowień ust. 7.
7. Bez zgody Rady Miejskiej, Burmistrz może dokonać zamiany nieruchomości gdy nieruchomość gminna, według wyceny biegłego rzeczoznawcy majątkowego nie przekracza 50.000,00 zł netto i wartość nieruchomości gminnej jest niższa od zamienianej nieruchomości, jest jej równa, bądź dopłata Gminy do ceny nieruchomości nie przekroczy 25.000,00 zł netto.
8. Zamiany dokonuje się na wniosek zainteresowanego lub z urzędu.

IV. ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI.

- § 7.1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być zbywane poprzez:
- 1) sprzedaż,
 - 2) oddanie w użytkowanie wieczyste,
 - 3) darowiznę,
 - 4) zamianę,
 - 5) wniesienie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego /aportu/ do spółki.
2. Zbycie polega na przeniesieniu prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego oraz wniesieniu nieruchomości do spółki prawa handlowego jako wkładu niepieniężnego w formie aportu.
3. Zbycie nieruchomości wymaga zgody Rady Miejskiej z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Bez zgody Rady Miejskiej, Burmistrz może zbyć nieruchomość, której wartość nie przekracza 50.000,00 zł netto na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego.
5. Zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu z wyjątkiem sytuacji określonych w art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
6. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Dokonanie darowizny wymaga każdorazowo zgody Rady Miejskiej.

V. OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI.

- § 8.1. Przez obciążenie nieruchomości gminy rozumie się w szczególności:
- 1) oddanie nieruchomości w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym,
 - 2) ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości.
2. Burmistrz Miasta może oddawać nieruchomości gminne w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym na cele statutowe oraz na cele związane z ich działalnością, określone aktem o utworzeniu jednostki.
3. Warunki korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym ustala Burmistrz w drodze decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.
4. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Burmistrza bonifikaty w wysokości do 99% od opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd na cele określone w art. 84 ust. 3 pkt 1-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.).
5. Nieruchomość stanowiąca własność Gminy może być obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych lub osób prawnych w przypadkach, gdy jest to społecznie i ekonomicznie uzasadnione.
6. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może spowodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy.
7. Zgody Rady Miejskiej wymaga:
- 1) obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi:
 - a) użytkowaniem,

b) służebnością gruntową – gdy jest to niezbędne celem zapewnienia dostępu nieruchomości do drogi publicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

c) służebnością przesyłu,

2) obciążenie nieruchomości hipoteką.

8. Obciążanie nieruchomości gminnych służebnościami gruntowymi następuje za wynagrodzeniem płatnym jednorazowo lub w formie opłaty rocznej, która będzie waloryzowana corocznie przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

9. Wysokość wynagrodzenia należnego Gminie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością gruntową określa Burmistrz w oparciu o operat szacunkowy, sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

10. Ustanowienie służebności gruntowej uregulowane będzie umową w formie aktu notarialnego.

11. Obciążanie nieruchomości służebnością gruntową na zasadach odmiennych wymaga odrębnej uchwały Rady.

12. Zasady określone w pkt 1-5 stosuje się odpowiednio do służebności przesyłu.

13. Hipoteka na komunalnej nieruchomości gruntowej może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciąganych przez Gminę pożyczek lub kredytów, zgodnie z uchwałą budżetową Gminy.

14. Nie obciąża się hipoteką nieruchomości znajdujących się we władaniu jednostek organizacyjnych i służących celom użyteczności publicznej.

15. Zgoda Rady Miejskiej, o której mowa w ust. 8 pkt 1 nie jest wymagana w razie nieodpłatnego obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego.

VI. WYDZIERŻAWIANIE I NAJEM NIERUCHOMOŚCI.

§ 9.1. Nieruchomości lub ich części mogą być wydzierżawiane lub oddane w najem przez Burmistrza na okres powyżej 3 lat jednak nie dłuższy niż do 8 lat, a także w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy wyłącznie za zgodą Rady Miejskiej z wyjątkiem sytuacji określonych w § 9 ust. 2 oraz 3.

2. Burmistrz może wydzierżawić nieruchomość na okres powyżej 3 lat jednak nie dłuższy niż do 8 lat oraz odstąpić od przetargowej formy wydzierżawiania nieruchomości w przypadkach:

a) gdy dzierżawcą ma być Skarb Państwa lub inna jednostka samorządu terytorialnego,

b) w celu prowadzenia działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, nie związanej z działalnością zarobkową,

c) gdy przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość lub jej część, mogąca poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste podmiotowi ubiegającemu się o dzierżawę lub najem,

e) podmiotom, które na podstawie odrębnych umów realizują zadania gminy,

f) gdy przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość rolna bądź z przeznaczeniem na rolnicze zagospodarowanie.

3. Jeżeli po umowie dzierżawy lub najmu zawartej na czas określony do 3 lat, gmina zamierza zawrzeć kolejną umowę z tą samą stroną umowy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość - czynności tych dokonuje Burmistrz Miasta bez konieczności uzyskania zgody Rady Miejskiej lecz okres kolejnej umowy każdorazowo nie może przekroczyć 3 lat.

4. Gdy wymagają tego względy celowości Burmistrz może ogłosić przetarg na dzierżawę lub najem nieruchomości.

5. Wyłonienia najemców lub dzierżawców na okres powyżej 3 lat jednak nie dłuższy niż do 8 lat dokonuje się każdorazowo w postępowaniu przetargowym, z wyjątkiem sytuacji określonej w § 9 ust. 2 i ust. 3 oraz w art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

6. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być oddane w użyczenie osobom fizycznym, prawnym, jednostkom organizacyjnym nie zaliczanym do sektora finansów publicznych na cele związane z ich działalnością statutową, jeżeli te podmioty prowadzą działalność społecznie użyteczną na rzecz Gminy.
7. Czynsz z tytułu dzierżawy ustala Burmistrz w formie zarządzenia. Wysokość stawek czynszu uzależniona jest od położenia nieruchomości oraz od celu, na jaki nieruchomość jest wydzierżawiona lub wynajęta,
8. W przypadku ustalania stawki czynszu dzierżawnego w drodze przetargu – stawka określona w § 9 ust. 7 jest stawką wywoławczą.
9. Dzierżawa oraz najem nieruchomości wymaga zawarcia umowy w formie pisemnej.
10. Do najmu nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady dotyczące dzierżawy nieruchomości.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 10.1. O każdym fakcie nabycia, zbycia, wydzierżawienia, najmu lub obciążenia nieruchomości stanowiących własność Gminy, które to czynności nastąpiły bez zgody Rady Miejskiej, Burmistrz informuje w sprawozdaniu rocznym Radę Miejską.

Uzasadnienie

Uprawnienia Burmistrza Miasta Bierunia do samodzielnego działania w zakresie przewidzianym przez niniejszą uchwałę podyktowane są usprawnieniem w zakresie gospodarowania nieruchomościami Gminy Bieruń. Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 37 ust. 4 wymaga stosowania trybu przetargowego przy wydzierżawieniu lub najmie gruntów, będących własnością Gminy, których czas trwania jest dłuższy niż 3 lata. Artykuł ten dopuszcza inną regulację na podstawie Uchwały Rady Miejskiej. Ustawa o samorządzie Gminnym przewiduje uprawnienia do ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony a także w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a). Zapisy proponowanej uchwały w jasny sposób określają warunki, których Burmistrz Miasta Bierunia gospodarujący mieniem winien dochować przy podejmowaniu decyzji w przedmiocie nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości, stanowiących własność gminy a także będących w użytkowaniu wieczystym gminy oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata. Ponadto zapisy uchwały w jasny sposób regulują możliwość kontynuowania dzierżawy gruntu.