

**UCHWAŁA NR VIII / 48 / 11
RADY MIASTA WŁOCŁAWEK**

z dnia 24 marca 2011 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r Nr 142, poz. 1591 z 2002 r Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, z 2003 r Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 z 2005 r Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457, z 2006 r Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337, z 2007 r Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 z 2008 r Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420 Nr 157 poz. 1241 oraz z 2010 r Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 40 poz. 230 Nr 106, poz. 675) oraz art. 11, art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 5, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143 poz. 963, Nr 155 poz. 1043, Nr 197 poz. 1307, Nr 200 poz. 1323) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Brak treści

1. Ustala się zasady nabywania nieruchomości na rzecz Gminy Miasto Włocławek, zbywania nieruchomości Gminy Miasto Włocławek oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

2. Nabywania, zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania dokonuje Prezydent Miasta Włocławek z zachowaniem należytej staranności w gospodarowaniu mieniem i zgodnie z przepisami zawartymi w obowiązujących uregulowaniach prawnych wynikających w szczególności z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).

§ 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 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.);

2. nieruchomości - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;

3. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Włocławek;

4. Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Włocławek;

5. Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miasta Włocławek

6. zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste

§ 3. Prezydent w zakresie gospodarki nieruchomościami podejmie działania polegające w szczególności na:

- 1) zapewnieniu ich wyceny nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych o których mowa w ustawie stosując przy ich wyborze przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych,
- 2) przeznaczaniu nieruchomości do zbycia,
- 3) zawieraniu umowy

**Rozdział 2.
Zasady nabywanie nieruchomości**

§ 4. Brak treści

1. Nabywania nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesem Gminy, a w szczególności w związku z:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy;
- 2) tworzeniem gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe gminy i realizację budownictwa mieszkaniowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) realizacją obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) realizacją innych celów publicznych, wymienionych w art. 6 ustawy

2. Prezydent kierując się koniecznością realizacji celów publicznych, interesów Gminy oraz mając na względzie uzasadnienie ekonomiczne w pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych może nabywać nieruchomości w drodze:

- 1) negocjacji - przy czym cena zakupu nie może być wyższa lub rażąco odbiegać od wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego;
- 2) licytacji komorniczej lub przetargu - jeżeli uzna to za ekonomicznie uzasadnione i zgodne z uzasadnionym interesem Gminy;
- 3) darowizny lub zrzeczenia się - jeżeli uzna przyjęcie darowizny za celowe z punktu widzenia interesów Gminy;
- 4) zamiany - jeżeli uzna to za ekonomicznie uzasadnione i zgodne z uzasadnionym interesem Gminy;
- 5) odkupu - jeżeli uzna to za celowe z punktu widzenia uzasadnionych interesów Gminy;
- 6) przekazania przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego na wniosek Gminy.

3. Przedmiotem nabycia mogą być nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego.

4. Nabycie nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych przez Gminę może być dokonane tylko w ramach środków przewidzianych na te cele w uchwale budżetowej.

5. Nabycie nieruchomości należy poprzedzić rokowaniami przeprowadzonymi pomiędzy Prezydentem a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, mającymi na celu ustalenie warunków nabycia, w tym także ceny nieruchomości.

6. Podstawą do rokowań przy nabywaniu nieruchomości jest opinia o wartości sporządzona w formie operatu szacunkowego wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego.

7. Upoważnia się Prezydenta do występowania z wnioskami do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego o przekazanie mienia Skarbu Państwa na rzecz Gminy Miasto Włocławek w trybie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990r. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.), jeżeli jest ono związane z realizacją jej zadań

§ 5. Zasady określone w § 4 ust. 3-6 stosuje się też odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Gminy Miasto Włocławek ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

Rozdział 3. Zasady zbywania nieruchomości

§ 6. Brak treści

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Miasto Włocławek mogą być przedmiotem zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste jeśli jest to ekonomicznie uzasadnione i nie są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne w rozumieniu przepisów ustaw realizowanych przez Gminę

2. Prezydent przeznaczając nieruchomość do zbycia wraz z ogłoszeniem wykazu zobowiązany jest uwzględnić pierwszeństwo przysługujące w myśl ustawy.

3. Sprzedaż nieruchomości lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w trybie przetargu lub w trybie bezprzetargowym, jeżeli spełnione zostaną określone warunki, o których mowa jest w ustawie.

4. Warunki zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym ustala Prezydent w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą.

5. Protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu lub oddaniu w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym stanowi podstawę do zawarcia przez Prezydenta umowy w formie aktu notarialnego.

6. W umowach sprzedaży nieruchomości w których zastosowana została bonifikata od ceny sprzedaży można zastrzec na rzecz Gminy prawo odkupu nieruchomości na okres lat 5. W uzasadnionych przypadkach Prezydent powinien stosować prawo odkupu gdy uzna to za celowe z punktu widzenia interesów Gminy. Ustanowione prawo odkupu podlega ujawnieniu w księdze wieczystej nieruchomości.

7. Z chwilą wykonania prawa odkupu, o którym mowa w pkt 6 Gmina w zamian za przeniesienie na nią z powrotem prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego zwróci kupującemu cenę zwaloryzowaną w oparciu o wskaźniki inflacji od dnia sprzedaży do dnia wykonania prawa odkupu, koszty sprzedaży oraz uzasadnione nakłady sprecyzowane w umowie.

8. W przypadku gdy nieruchomość, która nie może być zbyta jako odrębna nieruchomość sąsiaduje-przylega do więcej niż jednej nieruchomości i dla każdej z nich może być niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania a więcej niż jedna osoba deklaruje chęć nabycia tej części, zbycie tej części nieruchomości następuje w drodze przetargu ograniczonego do właścicieli sąsiednich nieruchomości.

9. Brak treści

- 1) W uzasadnionych przypadkach nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być zamieniane na nieruchomości stanowiące własność osób prawnych i fizycznych.
- 2) W celu ustalenia ceny przy zamianie nieruchomości Prezydent zobowiązany jest do przeprowadzenia negocjacji z zamieniającym.
- 3) Z przeprowadzonych negocjacji strony sporządzają protokół stanowiący podstawę do zawarcia aktu notarialnego
- 4) Prezydent w negocjacjach winien dążyć do tego aby cena nieruchomości nie była wyższa lub rażąco nie odbiegała od wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 5) W przypadkach dopłaty do zamienianej nieruchomości Prezydent może rozłożyć kwotę dopłaty na raty z zabezpieczeniem hipotecznym.

Rozdział 4.

Zasady wydzierżawiania, oddawania w użytkowanie lub najem nieruchomości.

§ 7. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości wydzierżawia się, oddaje w użytkowanie lub w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony, w zależności od stanu faktycznego przy uwzględnieniu interesu społecznego i gospodarczego gminy.

§ 8. Wydzierżawienie, oddanie w użytkowanie lub najem na okres dłuższy niż trzy lata możliwe jest tylko w trybie art.37 ust.1 i ust. 4 ustawy.

§ 9. Brak treści

1. Udziela się Prezydentowi zgody na wydzierżawianie lub najem nieruchomości, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat strony zawierają kolejną umowę na okres do trzech lat, w przypadkach, gdy nieruchomość przeznaczona jest:

- 1) na potrzeby administracji samorządowej;
- 2) pod lokalizację tablic reklamowych;
- 3) pod ogródki przydomowe w stosunku do nieruchomości przyległych do nieruchomości wnioskodawcy, które nie mogą być samodzielnie zagospodarowane i pozwala na to jej przeznaczenie;
- 4) na poprawienie warunków zagospodarowania posiadanych przez wnioskodawców nieruchomości, w tym również wynajmowanej bądź wydzierżawianej jeżeli grunt stanowiący przedmiot wniosku nie może stanowić samodzielnego obszaru do zagospodarowania z uwagi na jego powierzchnię, kształt, położenie i pozwala na to jego przeznaczenie;
- 5) na cele rolne

2. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na kolejny okres, jeżeli wywiązywał się z postanowień umowy, złożył wniosek przed jej wygaśnięciem, a zawarcie umowy nie jest sprzeczne z interesem Gminy.

§ 10. Brak treści

1. Umowy dzierżawy i najmu zawierane przez Prezydenta powinny zawierać klauzule:

- 1) zabezpieczające Gminę przed ewentualnymi roszczeniami wypłaty odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów przez dzierżawców i najemców;
- 2) umożliwiające 3 – miesięczny okres wypowiedzenia- z wyłączeniem umów zawartych na czas oznaczony;
- 3) umożliwiające aktualizację czynszu najmu lub dzierżawy w drodze jednostronnego oświadczenia woli wydzierżawiającego lub wynajmującego
- 4) Umowy najmu i dzierżawy winny zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Gminy pod względem przychodów, należytej dbałości o nieruchomość, a także określać sposób korzystania z nieruchomości, tryb i warunki rozwiązywania umowy, zasady rozliczania ewentualnie poniesionych nakładów oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie zapłaty czynszu i wydania nieruchomości po upływie okresu na jaki umowa została zawarta lub na wypadek jej wcześniejszego rozwiązania

§ 11. Brak treści

1. Stawki czynszu dzierżawy i najmu ustala Prezydent w drodze zarządzenia, z podziałem na różne formy korzystania z nieruchomości.

2. Zmiana wysokości stawki czynszu następuje nie częściej niż raz w roku.

3. Cena wywoławcza stawki czynszu w przetargu nie może być niższa od ustalonej w drodze zarządzenia Prezydenta w sposób określony w ust. 1.

§ 12. Brak treści

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane według zasad określonych w Kodeksie cywilnym.

§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Włocławek.

§ 14. Brak treści

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Włocławek



Przewodniczący Rady Miasta
Stanisław Wawrzonkoski
Stanisław Wawrzonkoski

UZASADNIENIE:

Gospodarowanie nieruchomościami gminnymi uregulowane jest przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2010 r Nr 102 poz. 651 ze zm).

Na mocy art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Do takich aktów prawnych należy zaliczyć uchwałę podejmowaną na podstawie art. 18 ust 2 pkt 9 lit. a. Zgodnie z tym przepisem, do wyłącznej kompetencji rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych 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.

Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania to zbiór podstawowych reguł postępowania obowiązujących prezydenta w tym zakresie, z zastrzeżeniem, iż zasady uchwalone przez radę nie mogą naruszać ani modyfikować ustawowej materii, stanowiąc jedynie jej dopełnienie lub uzupełnienie, jak również nie mogą dotyczyć szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w treści czynności prawnej dokonywanej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy.

Stosownie do w/w art. 18 ust 2 pkt 9 dla poprawności i jasności obrotu prawnego nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Włocławek celowym jest przyjęcie niniejszej uchwały określającej zasady nabywania, zbywania i wydzierżawiania nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Prezydent Miasta Włocławek prosi o podjęcie proponowanej uchwały.

Z up. NACZELNIKA WYDZIAŁU

Regina Grzybek
Główny Specjalista

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Jacek Kuźniewicz
Zastępca Prezydenta