



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 18 grudnia 2024 r.

Poz. 10730

UCHWAŁA NR X/140/2024 RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania, wydzierżawiania nieruchomości stanowiących własność Gminy Nowy Tomyśl na okres dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 37 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), Rada Miejska w Nowym Tomyślu uchwała co następuje:

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl w zakresie:

- 1) nabywania nieruchomości przez Gminę Nowy Tomyśl,
- 2) zbywania nieruchomości przez Gminę Nowy Tomyśl,
- 3) obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 4) wnoszenia nieruchomości jako aporty do spółek prawa handlowego realizujących zadania o charakterze użyteczności publicznej, których udziałowcem jest Gmina Nowy Tomyśl,
- 5) wydzierżawiania nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Nowy Tomyśl,
- 2) Radzie Miejskiej - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Nowym Tomyślu,
- 3) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Nowego Tomyśla,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 5) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową w rozumieniu art. 46 §1 i art. 46¹ Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, a także udziały w ww. prawach.

§ 3. 1. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl gospodaruje Burmistrz Nowego Tomyśla w oparciu o postanowienia ustawy oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególnie nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zgoda Rady Miejskiej na nabycie, zbycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego oraz wydzierżawianie i najem jest wymagana, jeżeli cena ustalona zgodnie z art. 67 ust.1 ustawy lub wartość praw – przed zastosowaniem ewentualnych bonifikat – przekracza kwotę 500 000,00 zł netto (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100).

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości

§ 4. 1. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych następuje w drodze:

- 1) zawarcia umowy sprzedaży,
- 2) nabycia w drodze pierwokupu,
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,
- 4) wyłączenia przez Gminę Nowy Tomyśl,
- 5) innych czynności prawnych.

§ 5. 1. Burmistrz nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, kierując się zasadami określonymi w ustawie i niniejszej uchwale, oraz przeznaczeniem nieruchomości z uwzględnieniem:

- 1) zapisów planów zagospodarowania przestrzennego, a w razie ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 2) strategii rozwoju Gminy,
- 3) innych przyjętych przez Gminę strategii lub planów, o ile dotyczą one przeznaczenia nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 6. 1. Burmistrz może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości, w związku z koniecznością realizacji zadań własnych Gminy lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

2. Warunki nabycia nieruchomości przez Gminę ustala się w drodze negocjacji prowadzonych z jej zbywcą. Cenę wyjściową do negocjacji przyjmuje się w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

3. Nabywane nieruchomości w drodze darowizny, nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy nie mogą być obciążone prawami osób trzecich, za wyjątkiem służebności gruntowych lub służebności przesyłu.

§ 7. 1. Nabywanie przez Gminę nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne, w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), może nastąpić w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków :

- 1) nabycie nieruchomości przez Gminę nastąpi nieodpłatnie – w drodze darowizny; w szczególnie uzasadnionych przypadkach, kiedy droga jest niezbędna do celów związanych z realizacją zadań gminnych, nabycie drogi wewnętrznej może nastąpić odpłatnie;
- 2) nieruchomość nabywana przez Gminę musi posiadać uregulowany stan prawny oraz być wolna od obciążeń na rzecz osób trzecich, za wyjątkiem służebności gruntowych oraz służebności przesyłu;
- 3) pas drogowy musi być wydzieloną geodezyjnie działką lub zespołem działek, posiadać uregulowany stan granic (niezbędne jest okazanie granic nieruchomości).

2. Szczegółowe kryteria przejmowania dróg wewnętrznych przez Gminę określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Wnioski o przejęcie dróg wewnętrznych opiniowane będą każdorazowo przez Zespół do spraw planowania rozwoju sieci drogowej.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 8. 1. Nieruchomości są zbywane w drodze przetargu, chyba że ustawa, niniejsza uchwała lub inne przepisy prawa stanowią inaczej.

2. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:

- 1) zawarcie umowy sprzedaży, zamiany lub darowizny,
- 2) wniesienia nieruchomości aportem do spółki prawa handlowego,
- 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako gminnej osobie prawnej,
- 4) innych czynności prawnych.

3. O zbyciu decyduje Burmistrz w formie zarządzenia z zastrzeżeniem § 3 ust. 2

§ 9. 1. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym i bezprzetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie.

2. O formie przetargu decyduje Burmistrz.

3. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzonych rokowaniach, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

§ 10. 1. Przeznacza się do sprzedaży samodzielne lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wraz z udziałem w prawie własności gruntu i częściach wspólnych nieruchomości, które nie służą wyłącznie do użytku nabywców.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców może nastąpić po upływie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy najmu pod warunkiem, że osoba ubiegająca się o wykup takiego lokalu oraz małżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu bądź budynku mieszkalnego, działki budowlanej, rozpoczętej budowy budynku mieszkalnego, oraz które nie zalegają z opłatami z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców może nastąpić przed upływem 5 lat w szczególnie uzasadnionych przypadkach do których można zaliczyć najem lokalu komunalnego, gdy dotychczasowo wynajmowany lokal komunalny podlegał zamianie, a łączny okres najmu przekracza 5 lat.

4. Cenę lokalu wraz z udziałem w prawie własności gruntu i częściach wspólnych nieruchomości ustala Burmistrz na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

5. Wyraża się wolę udzielenia bonifikaty od ceny lokalu ustalonej przez Burmistrza. Udzielenie bonifikaty następować będzie w formie odrębnej uchwały Rady Miejskiej.

§ 11. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości, do których prawa przysługują osobom fizycznym lub prawnym.

3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienionych nieruchomości według wyceny ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

5. Zamiany nieruchomości dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

6. Zamiana nieruchomości dokonywana pomiędzy Gminą a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Gminą a Skarbem Państwa może następować bez dodatkowych dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Zawarcie takiej umowy zamiany wymaga uprzedniej zgody Rady Miejskiej.

Rozdział 4. Zasady obciążania nieruchomości

§ 12. 1. Nieruchomości należące do Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i osób prawnych.

2. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

- 1) ustanowieniu hipoteki,
- 2) oddaniu nieruchomości w użytkowanie,

3) ustanowieniu służebności: przesyłu, gruntowej lub osobistej.

§ 13. 1. Okres, na jaki zawiera się umowę o oddaniu nieruchomości w użytkowanie nie może być dłuższy niż 10 lat.

2. Burmistrz ustala wysokość opłaty za użytkowanie nieruchomości, na podstawie wyceny dokonanej przez uprawnionego rzeczoznawcę.

§ 14. 1. Nieruchomości, w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach, mogą być obciążane służebnością gruntową lub przesyłu na czas określony lub nieokreślony.

2. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności ustala Burmistrz, na podstawie wyceny dokonanej przez uprawnionego rzeczoznawcę.

3. Obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi może nastąpić między innymi:

- 1) jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do budynków w granicach tej nieruchomości,
- 2) jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej drogowej jest następstwem zbycia nieruchomości,
- 3) w celu realizacji inwestycji z zakresu umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Nieodpłatne obciążanie nieruchomości prawem użytkowania lub służebnością może nastąpić jedynie na rzecz Skarbu Państwa.

Rozdział 5.

Zasady wnoszenia nieruchomości do spółek prawa handlowego

§ 15. 1. Szczególną formą zbywania przez Gminę nieruchomości jest jej wniesienie jako wkład niepieniężny (aport) do spółki, której udziałowcem jest Gmina.

2. Wniesienie do spółki wkładu niepieniężnego może nastąpić tylko w odniesieniu do spółek prawa handlowego realizujących zadania z zakresu użyteczności publicznej mających siedzibę na terenie Gminy.

3. W przypadku nowo powstających spółek prawa handlowego, wniesienie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu), wymaga uprzedniej zgody Rady Miejskiej na ich utworzenie lub na przystąpienie do nich Gminy Nowy Tomyśl, wyrażonej w formie uchwały na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f ustawy o samorządzie gminnym.

4. Wycena wartości oraz określenie ilości i wielkości udziałów otrzymanych przez Gminę w zamian za wnoszone do spółek nieruchomości następuje na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 18).

5. Zasady powyższe mają odpowiednie zastosowanie również w przypadku tworzenia lub przystępowania przez Gminę do spółdzielni.

Rozdział 6.

Zasady wydzierżawiania nieruchomości stanowiących własność Gminy na okres przekraczający trzy lata oraz na czas oznaczony do 3 lat, gdy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość

§ 16. 1. Burmistrz może bez zgody Rady Miejskiej zawierać kolejne umowy dzierżawy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy zawarte były na czas oznaczony do 3 lat.

2. Wydzierżawianie nieruchomości w drodze bezprzetargowej jest możliwe wyłącznie przy zawieraniu kolejnej umowy na czas oznaczony do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość. W przypadku zainteresowania osób trzecich Burmistrz powinien przeprowadzić przetarg.

3. W przypadku śmierci dotychczasowego dzierżawcy, możliwe jest zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym ze współmałżonkiem, zstępnym lub wstępnym jeśli osoba ta przyjmie wszelkie prawa i obowiązki dotychczasowej strony umowy i będzie kontynuowała dotychczasowy sposób korzystania z tej nieruchomości.

4. Wydzierżawienie nieruchomości na czas oznaczony nastąpić może na okres nie dłuższy niż 10 lat.

5. Wysokość minimalnych stawek czynszu za nieruchomości wydierżawiane określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

6. Przy wydierżawianiu nieruchomości w drodze przetargu, stawkę wywoławczą czynszu stanowi stawka określona w ust 5.

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 17. 1. Gospodarowanie nieruchomościami w sytuacjach nieuregulowanych niniejszą uchwałą wymaga zgody Rady Miejskiej.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Tomyśla.

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

Przewodniczący Rady
(-) Marek Ratajczak