

Projekt

z dnia 21 grudnia 2021 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXXIV/.../21
RADY MIASTA SEJNY**

z dnia 28 grudnia 2021 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Miasta Sejny oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021 r., poz. 1372, poz. 1834) i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, poz. 815), uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Miasta Sejny oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Sejny;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miasta Sejny;
- 3) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Sejny;
- 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 gruntowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych, 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 uchwałą.

2. Oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości winno wynikać z potrzeb zabezpieczenia interesów Miasta 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 Miasta i zleconych, w tym realizacji celów publicznych i inwestycyjnych;
- 2) istnieje potrzeba uregulowania stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Miasto;
- 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 50000,00 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 50000,00 zł netto lub wartość nieruchomości gminnej podlegającej zamianie, łącznie z wysokością uiszczanej przez gminę dopłaty z tytułu różnej wartości zamienianych nieruchomości, przekracza kwotę 50000,00 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. Burmistrz samodzielnie dokonuje czynności polegających na zbywaniu nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z uwzględnieniem zapisów niniejszej uchwały, jeżeli nieruchomości te nie są niezbędne do realizacji zadań Miasta.

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

§ 10. Jeżeli wartość nieruchomości przekracza 50000 zł netto, do jej zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste wymagana jest zgoda Rady wyrażona w formie uchwały. Zasada powyższa obowiązuje również przy zamianie nieruchomości.

§ 11. W przypadku zbycia nieruchomości w formie darowizny, wymagana jest każdorazowo zgoda Rady wyrażona w formie uchwały.

Rozdział 4.

Zasady obciążania nieruchomości

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

2. Obciążenie nieruchomości gminnych służebnościami następuje za wynagrodzeniem określonym przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.

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.

§ 13. Zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymaga odpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Miasta służebnością, której jednorazowe wynagrodzenie przekracza kwotę 30000,00 zł netto.

Rozdział 5.

Zasady zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości gminnych w najem, dzierżawę.

§ 14. 1. Wyraża się zgodę na zawieranie przez Burmistrza kolejnych umów dzierżawy lub najmu z dzierżawcami lub najemcami, w przypadku, gdy po pierwszej umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat lub dłuższy, strony zawierają kolejną umowę na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, 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 Miasta,
- 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.

§ 15. 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.

§ 16. 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.

Rozdział 6.

Zasady wynajmowania i wdzierżawiania nieruchomości na rzecz Miasta

§ 17. 1. Burmistrz może zawierać umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości na rzecz Miasta na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli:

1) są one niezbędne do realizacji zadań własnych Miasta i zleconych, w tym realizacji celów publicznych i inwestycyjnych,

2) ich przejęcie przyczyni się do poprawy warunków gospodarowania na nieruchomościach gminnych.

2. Wysokość czynszu, zasady ich aktualizacji oraz terminy płatności ustala Burmistrz w drodze negocjacji.

3. Zawarcie umowy najmu i dzierżawy na rzecz Miasta w przypadku, gdy roczny czynsz przekracza kwotę 50 000,00 zł netto wymaga zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą.

Rozdział 7.

Postanowienia końcowe

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

§ 19. Traci moc Uchwała nr XIII/70/2007 Rady Miasta Sejny z dnia 31 grudnia 2007 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania oraz wdzierżawiania i najmu nieruchomości gruntowych oraz Uchwała nr XVIII/89/12 Rady Miasta Sejny z dnia 12 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania obciążania oraz wdzierżawiania i najmu nieruchomości gruntowych.

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sejny.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Sejny

Jolanta Beata Bagińska

Pod wazp. foras - pr.
RADCA PRAWNY BLS/279
Urszula Cwiklicz
Urszula Cwiklicz

Uzasadnienie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2021 r., poz. 1372, 1834), do 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 dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

W chwili obecnej funkcjonuje Uchwała nr XIII/70/2007 Rady Miasta Sejny z dnia 31 grudnia 2007 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania i najmu nieruchomości gruntowych oraz Uchwała nr XVIII/89/12 Rady Miasta Sejny z dnia 12 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania obciążania oraz wydzierżawiania i najmu nieruchomości gruntowych, które określają ww. zasady gospodarowania mieniem. Treść ww. uchwał nie odpowiada obecnym potrzebom w zakresie gospodarki nieruchomościami i należało dostosować istniejące zapisy w celu usprawnienia pracy Urzędu Miasta Sejny.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za zasadne.