

**Uchwała Nr XXIV/152/2021**

**Rady Miasta Obrzycko**

**z dnia 30 września 2021 r.**

**w sprawie: określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Miasta Obrzycka oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) w związku z art. 12, art. 13 ust 1,2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 24, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3a i ust 4, art. 67 ust. 1 oraz art. 70 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) Rada Miasta Obrzycko uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Miasta Obrzycka oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony”, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Obrzycko.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXIV/131/98 Rady Miasta Obrzycko z dnia 02 czerwca 1998 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Miasta do gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne i ustalenia oprocentowania rat w przypadku sprzedaży bezprzetargowej.

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

**PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OBRZYCKO**

*Urszula Otulakowska*

**ZASADY NABYWANIA, ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI  
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ MIASTA OBRZYCKA ORAZ ICH  
WYDZIERŻAWIANIA LUB WYNAJMOWANIA NA CZAS OZNACZONY  
DŁUŻSZY NIŻ TRZY LATA LUB NA CZAS NIEOZNACZONY**

**Rozdział I  
Postanowienia ogólne**

§1.

1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Miasta Obrzycka oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, zwane dalej „zasadami”.
2. Zasady zbywania lokali mieszkalnych, wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, określa odrębna uchwała Rady Miasta Obrzycko.

§2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście - rozumie się przez to Miasto Obrzycko,
- 2) Radzie Miasta - rozumie się przez to Radę Miasta Obrzycko,
- 3) Burmistrzu - rozumie się przez to Burmistrza Miasta Obrzycka,
- 4) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz.1990 ze zm.).

§3.

Burmistrz gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości, a w szczególności:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym,
- 2) sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę.

**Rozdział II  
Nabywanie nieruchomości**

§ 4.

1. Burmistrz Obrzycka nabywa nieruchomości za zgodą Rady Miasta na rzecz Miasta Obrzycko w przypadkach uzasadnionych interesem gminy od osób fizycznych i prawnych w drodze nieodpłatnego przekazania bądź odpłatnie.
2. Nabycie, o którym mowa w ustępie 1 powyżej może nastąpić w drodze umów kupna, zamiany, darowizny, zrzeczenia, nieodpłatnego przejęcia lub innych formach przewidzianych prawem:
  - 1) w związku z koniecznością realizacji zadań własnych gminy,

- 2) w związku z obowiązkiem wynikającym z przepisów szczegółowych,
  - 3) w celach tworzenia gminnego zasobu nieruchomości,
  - 4) na realizację celów publicznych,
  - 5) w związku z nabyciem w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatków stanowiących dochody Miasta Obrzycko.
3. Wyboru formy prawnej nabycia nieruchomości dokonuje Burmistrz Miasta Obrzycko.

#### § 5.

Nabywanie nieruchomości w drodze umów cywilnoprawnych, postanowień sądowych, pierwokupu, wywłaszczenia może nastąpić za cenę nie większą od kwoty określonej na ten cel w aktualnie obowiązującym budżecie.

#### § 6.

1. Podstawą nabycia nieruchomości jest protokół rokowań, zawierający istotne postanowienia przyszłej umowy, w szczególności opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu prawnego, dane dotyczące właściciela, informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a przypadku braku planu, sposób korzystania z nieruchomości, proponowana cena oraz warunki jej zapłaty.
2. Podstawą do rokowań przy nabywaniu nieruchomości, mających na celu również ustalenie ceny nabycia nieruchomości jest wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. W przypadku zażądania przez zbywającego ceny wyżej od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego za nieruchomość zgodę na nabycie nieruchomości za cenę wyższą wyraża Rada Miasta.

### **Rozdział III** **Zbywanie nieruchomości**

#### § 8.

Zbycie nieruchomości za zgodą Rady Miasta może nastąpić w trybie przetargowym lub w drodze bezprzetargowej.

#### § 9.

1. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:
  - 1) zawarcie umowy sprzedaży, oddania w wieczyste użytkowanie, zamiany lub darowizny,
  - 2) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego,
  - 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
  - 4) przekazania nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 711 z późn. zm.), na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.
3. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargowej nieruchomości gruntowe:
  - 1) przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,
  - 2) zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.
5. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym nieruchomości rolne dzierżawione przez osoby fizyczne i prawne, jeżeli umowa na dzierżawiony grunt została zawarta na okres nie krótszy niż 10 lat.

#### § 10.

1. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie.
2. O formie przetargu decyduje Burmistrz Miasta.
3. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu protokołu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej.
4. Cena nieruchomości gruntowej zbywanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może być rozłożona na raty na zasadach określonych w ustawie.
5. Roszczenia Miasta z tytułu niespłaconej, rozłożonej na raty reszty należności podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.
6. W razie zbycia przez nabywcę nieruchomości, o której mowa w ust. 4, całość rat niespłaconej ceny staje się natychmiast wymagalna.

#### § 11.

1. Cenę wyjściową zbycia nieruchomości w drodze przetargu i bezprzetargowo powiększa się o koszty przygotowania dokumentacji geodezyjnej i wyceny nieruchomości.

#### § 12.

1. Przy oddawaniu gruntów w użytkowanie wieczyste pierwsza opłata wynosi:
  - 1) 15 % ceny gruntu przeznaczonego na cele wskazane w art. 68 ust. 1 ustawy,
  - 2) 25 % ceny gruntu przeznaczonego na inne cele.

### **Rozdział IV Zamiana nieruchomości**

#### §13.

1. Burmistrz dokonuje zamiany nieruchomości w przypadkach uzasadnionych interesami gminy, a w szczególności w związku z:
  - 1) z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy,
  - 2) potrzeby realizacji zadań własnych gminy,
  - 3) realizację innych celów publicznych.
2. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań i sporządzeniu protokołu uzgodnień, w którym zostają zapisane istotne postanowienia przyszłej umowy.
3. Przy dokonaniu zamiany, bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości, według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.
4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości lub lokali stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.
5. Zasady określone ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego
6. Koszty związane z zamianą ponoszą strony zamiany po połowie.

7. Zamiana własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego dokonywana między Miastem, a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Miastem a Skarbem Państwa może następować bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Zawarcie takiej umowy zamiany wymaga uprzedniej zgody Rady Miasta.

## **Rozdział V** **Zasady obciążania nieruchomości**

### §14

1. Nieruchomości mogą być obciążane odpłatnie przez Burmistrza Miasta:
- a) prawem użytkowania,
  - b) służebnością gruntową,
  - c) służebnością przesyłu za wynagrodzeniem ustalonym przez Burmistrza Miasta w wysokości nie niższej niż określona w operacie szacunkowym opracowanym przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Nieruchomości mogą być przez Burmistrza Miasta obciążane nieodpłatnie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego służebnością gruntową lub służebnością przesyłu.
3. Obciążanie nieruchomości hipoteką wymaga każdorazowej zgody Rady Miasta.
4. Nieruchomości mogą być oddawane w odpłatne użytkowanie w trybie bezprzetargowym:
- a) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
  - b) podmiotom, których Miasto jest jedynym właścicielem albo w których posiada więcej niż 50% udziałów lub których jest organem założycielskim;
  - c) gestorom sieci w celu naprawy, konserwacji, przebudowy i właściwej eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, znajdujących się na nieruchomości przeznaczonej do zbycia.

## **Rozdział VI** **Dzierżawa i najem**

### §15.

1. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust. 4:
2. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalszy okres, jeżeli złoży pisemną ofertę w ciągu trzech miesięcy przed jej wygaśnięciem, jednakże pod warunkiem, że wywiązał się z postanowień umowy oraz nie będzie to kolidowało z interesami gminy.
3. Pierwszeństwo zawarte w ust. 2, przestaje obowiązywać w przypadku przeznaczenia nieruchomości do zbycia.
4. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości – w przypadku, gdy po upływie zawartej na czas oznaczony do lat 3 umowy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość - bez konieczności uzyskania zgody Rady Miasta.
4. Odstępuje się od przetargu, jeżeli dzierżawa następuje:

- 1)umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą nieruchomości, którego umowa wygasa, pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości,
  - 2)gdy nieruchomość jest oddawana na cele rolne lub na prowadzenie ogródka przydomowego,
  - 3)pod lokalizację tablicy reklamowej,
  - 4)w celu urządzenia dróg dojazdowych,
  - 5)w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części,
  - 6)na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
  - 7)na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
  - 8)na cele użyteczności publicznej,
  - 9)na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
  - 10)przeznaczenia gruntu na posadowienie obiektu garażowego
  - 11)w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Miasta,
- 5.Przepisu ust. 4 nie stosuje się gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę lub najem tej samej nieruchomości, a cele wskazane we wnioskach na jakie ma zostać przeznaczona nieruchomość są identyczne lub wniosek został złożony przez więcej niż jeden podmiot, o którym mowa w ust. 4 pkt 7 i 9.

**PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OBRZYCKO**

  
*Urszula Otulakowska*

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXIV/152/2021

Rady Miasta Obrzycko

z dnia 30 września 2021 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do kompetencji rady miasta należy określenie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz określenia zasad zawierania przez strony, po zakończeniu umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony do 3 lat, kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Na skutek wielokrotnych zmian przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zachodzi konieczność dostosowania dotychczas obowiązującej uchwały Rady Miasta Obrzycko regulującej tę materię do wprowadzonych zmian. Jednocześnie praktyczne stosowanie uchwały w dotychczasowym brzmieniu pozwoliło na weryfikację jej założeń oraz wyciągnięcie wniosków, które stanowią podstawę wprowadzenia zmian.

Zatem zaproponowane zmiany pozwolą na dostosowanie uchwały do obowiązującego prawa oraz na usprawnienie, zwiększenie efektywności i przejrzystości gospodarowania nieruchomościami w mieście.

W związku z powyższym regulacja ta jest niezbędna i w pełni uzasadniona.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OBRZYCKO

Urszula Otulakowska