

z dnia 23 czerwca 2022 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Słubice

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 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 34 ust. 6 i 6a oraz art. 37 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ustala się zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Słubice, zwane dalej „zasadami“, w zakresie:

- 1) nabywania nieruchomości przez Gminę Słubice;
 - 2) zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Słubice;
 - 3) wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości przez Gminę Słubice: na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony lub w przypadku gdy, po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
2. Zasady określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do części nieruchomości lub udziału w nieruchomości.
3. Przedmiotowe zasady nie naruszają zasad nabywania, zbywania, obciążania, oddawania w dzierżawę, oddawania w najem nieruchomości, określonych odrębnymi przepisami bezwzględnie obowiązującymi.

§ 2. Ilekroć jest mowa o:

- 1) burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Słubic;
- 2) radzie miejskiej – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Słubicach;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Słubice;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 6) nieruchomości - należy przez to rozumieć grunty, budynki, wyodrębnione lokale oraz ich części.

§ 3. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje burmistrz, który w szczególności:

- 1) decyduje o:
 - a) przeznaczeniu nieruchomości do zbycia,
 - b) nabyciu nieruchomości, w tym o nabyciu nieruchomości w zamian za nieruchomości stanowiące własność gminy,
 - c) oddaniu nieruchomości w posiadanie zależne,
 - d) obciążaniu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 2) dokonuje wyboru formy prawnej nabycia i zbycia nieruchomości;
- 3) ustala stawki opłat za korzystanie z nieruchomości.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości

§ 4. 1. Burmistrz, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, ma prawo nabywania nieruchomości do gminnego zasobu w związku z:

- 1) koniecznością realizacji zadań gminy lub innych celów publicznych;
- 2) w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatków stanowiących dochody budżetu gminy;
- 3) w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości gminnych;
- 4) w następstwie wykonania prawa pierwokupu nieruchomości, w sytuacji gdy jest to uzasadnione interesem gminy.

2. Nabycie nieruchomości na cele drogowe, wymaga zgody rady miejskiej.

3. Z obowiązku uzyskania zgody, o której mowa w ust. 2 zwolnione jest nabycie nieruchomości:

- 1) z przeznaczeniem na poszerzenie drogi będącej własnością gminy;
- 2) przeznaczonych w planie miejscowym pod drogę publiczną.

4. Burmistrz może nabywać nieruchomości w zamian za nieruchomości stanowiące własność gminy, jeżeli nabywane nieruchomości są niezbędne do realizacji:

- 1) zadań gminy;
- 2) celów publicznych.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości

§ 5. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być zbywane przez burmistrza jeżeli nie są one niezbędne do realizacji celów publicznych lub zadań gminy.

§ 6. Lokale mieszkalne przeznaczone do zbycia określa uchwała w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

§ 7. Nieruchomości mogą być zbywane w następujący sposób:

- 1) w trybie przetargowym,
- 2) w trybie bezprzetargowym w przypadkach wskazanych w ustawie i uchwale.

§ 8. 1. Odstępuje się, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, od zbycia w trybie przetargu nieruchomości zabudowanych garażami trwale związanymi z gruntem na rzecz osób (bądź ich następców prawnych), które dzierżawią lub użytkują nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia (pozwolenia) na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach.

2. Zwolnienie, o którym mowa w ustępie 1 dotyczy nieruchomości zabudowanych garażami trwale związanymi z gruntem, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- 1) budynek garażowy zlokalizowany jest na wydzielonej ewidencyjnie działce gruntu,
- 2) osoba będąca stroną umowy nie posiada zaległości z tytułu czynszu oraz wywiązuje się z innych opłat należnych gminie, związanych z przedmiotem umowy.

§ 9. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu budynków użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy ich najemcom lub dzierżawcom, którzy korzystają z nich na podstawie umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas nieoznaczony.

2. Sprzedaż budynków użytkowych na rzecz najemców lub dzierżawców korzystających z pierwszeństwa w nabyciu następuje w trybie bezprzetargowym.

Rozdział 4. Najem i dzierżawa

§ 10. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane przez burmistrza w najem lub dzierżawę na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.

§ 11. 1. Po umowie najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony do 3 lat ta sama nieruchomość może zostać oddana w najem lub dzierżawę na rzecz dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy na podstawie kolejnej umowy zawartej na czas oznaczony lub nieoznaczony za zgodą rady miejskiej z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, jeżeli nie pozostaje on w zwłoce z zapłatą należności związanych z korzystaniem z nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości.

2. Zgody, o której mowa w ust. 1 nie wymaga zawarcie kolejnej umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości:

- 1) zabudowanych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały garażami trwale związanymi z gruntem, jeżeli umowy zawierane będą z osobami, które poniosły nakłady na budowę garażu, ich następcami prawnymi lub osobami, na rzecz których osoby te przeniosły przysługujące im ewentualne roszczenie o zwrot równowartości poczynionych na dzierżawionym gruncie nakładów, pod warunkiem, że kontynuowany będzie dotychczasowy sposób korzystania z tej nieruchomości gruntowej lub jej części;
- 2) przeznaczonych na gromadzenie odpadów.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, gdy o najem lub dzierżawę nieruchomości ubiega się więcej niż jedna osoba, najemca lub dzierżawca wyłoniony zostanie w drodze przetargu.

§ 12. 1. Odstępuje się od przetargowego trybu zawierania umów najmu i dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości:

1) zabudowanych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały garażami trwale związanymi z gruntem, jeżeli umowy zawierane będą z osobami, które poniosły nakłady na budowę garażu, ich następcami prawnymi lub osobami, na rzecz których osoby te przeniosły przysługujące im ewentualne roszczenie o zwrot równowartości poczynionych na dzierżawionym gruncie nakładów, pod warunkiem, że kontynuowany będzie dotychczasowy sposób korzystania z tej nieruchomości gruntowej lub jej części;

2) przeznaczonych na gromadzenie odpadów.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy wynajęciem lub wydzierżawieniem nieruchomości zainteresowane będą co najmniej dwa podmioty.

Rozdział 5.

Inne formy gospodarowania nieruchomościami

§ 13. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być obciążane przez burmistrza ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

1) użytkowania;

2) służebności gruntowych;

3) służebności przesylu;

4) hipoteki.

§ 14. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być obciążone przez burmistrza poprzez wyrażanie zgody na udostępnianie i korzystanie z nieruchomości, w związku z trwałym umieszczaniem urządzeń infrastruktury technicznej w gruncie lub na jego powierzchni.

§ 15. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wnoszone przez burmistrza aportem do spółek handlowych tworzonych i współtworzonych przez gminę.

Rozdział 6.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. Przepisy niniejszej uchwały stosuje się również do wniosków złożonych, a nierozpatrzone przed dniem wejścia w życie uchwały.

§ 17. Traci moc uchwała Nr V/42/07 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie określenia zasad w zakresie obrotu nieruchomościami, zmieniona uchwałami: nr XIV/103/07 z dnia 28 listopada 2007 r., nr XXIII/185/2012 z dnia 29 marca 2012 r., nr XV/127/2015 z dnia 17 grudnia 2015 r., nr LVI/447/2018 z dnia 27 września 2018 r.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się burmistrzowi.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grzegorz Cholewczyński

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Słubice.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej 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 oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad burmistrz może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W oparciu o powyższą delegację ustawową proponuje się wprowadzenie przedmiotowych zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Słubice.

Dotychczasowe zasady gospodarowania mieniem Gminy Słubice były określone w uchwale Nr V/42/07 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie określenia zasad w zakresie obrotu nieruchomościami, która następnie została zmieniona uchwałą nr XIV/103/07 z dnia 28 listopada 2007 r., nr XXIII/185/2012 z dnia 29 marca 2012 r., nr XV/127/2015 z dnia 17 grudnia 2015 r., nr LVI/447/2018 z dnia 27 września 2018 r.

Niniejszy projekt zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Słubice wynika z konieczności dostosowania ich do obowiązujących przepisów prawa, uszczegółowienia niniejszych zasad o inne niezbędne regulacje, wprowadzenia postanowień usprawniających proces gospodarowania mieniem Gminy Słubice i jego ujednolicenie.