

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE

z dnia 2024 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości 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 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn.zm.) w związku z art. 34 ust. 6, 6a i 6 b, art. 37 ust 3 i 4, art. 68 ust. 1 i 3, art.70 ust.4 oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz. U. z 2023 r. poz. 344; z późn.zm) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
ZASADY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała określa zasady i kryteria nabywania, zbywania i obciążania, a także zasady wydzierżawiania i najmu nieruchomości oraz lokali na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony.

2. Określone niniejszą uchwałą zasady dotyczące wydzierżawiania i najmu nieruchomości i lokali mają zastosowanie również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Zabłudów;
- 2) Burmistrzowi - rozumie się przez to Burmistrza Zabłudowa
- 3) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz. U.z 2023 r. poz. 344; z późn.zm.);
- 4) dotychczasowym najemcy lub dzierżawcy – rozumie się przez to podmiot, który ostatnio władał lokalem lub nieruchomością na podstawie umowy obligacyjnej i jest w posiadaniu tego lokalu i nieruchomości;
- 5) lokalu mieszkalnym - rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z późn.zm.);
- 6) lokalu użytkowym - rozumie się przez to pomieszczenie przeznaczone przez wynajmującego lub wydzierżawiającego na cele inne niż mieszkalne, wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej lub zawodowej, przy czym za lokal użytkowy nie uznaje się pomieszczeń przynależnych do lokali:
 - a) bokówek,
 - b) wózkarni,
 - c) boksów motocyklowych,
 - d) komórek gospodarczych,
 - e) piwnic;
- 7) garażu – rozumie się przez to budynek spełniający warunki, o których mowa w art.211 ustawy;
- 8) działalności niezarobkowej - rozumie się przez to działalność służącą realizacji celów statutowych, z której dochód nie może być przeznaczony na cele inne niż ta działalność;
- 9) nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym - rozumie się przez to nieruchomość zabudowaną budynkiem, w którym co najmniej 50% powierzchni użytkowej wykorzystywanej jest na cele mieszkaniowe, a budynek został oddany do użytkowania zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.682, z późn. zm.).

Rozdział 2.

ZBYWANIE, NABYWANIE I ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI I LOKALI

§ 2. 1 Burmistrz przeznaczają lokale i nieruchomości do zbycia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy oraz z ust.2 i ust.3 niniejszego paragrafu.

2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego także ich najemcom i dzierżawcom nie spełniającym warunków, o których mowa w art.34 ust.1 pkt .3 ustawy.

3. Pierwszeństwo o którym mowa w ust.2 dotyczy również najemców i dzierżawców budynków mieszkalnych i użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.

4. W przypadku realizowania pierwszeństwa o którym mowa w ust.2 i ust.3 przedmiotem zbycia powinna być nieruchomość wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku lub budynków.

5. Nie przeznaczają się do zbycia lokale mieszkalnych:

- 1) jeżeli najemca zalega z opłatami czynszowymi;
- 2) znajdujących się w budynkach położonych na terenie przeznaczonym w planach inwestycyjnych na realizację celów publicznych;
- 3) znajdujących się w komunalnych budynkach niemieszkalnych, przeznaczonych na cele publiczne (szkołach, obiektach kultury itp.) ;
- 4) w stosunku do których uzasadnione jest ich pozostawienie w zasobie gminnym.

§ 3. 1 Cena sprzedaży nieruchomości lub lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym może być rozłożona na raty roczne płatne przez okres do 10 lat.

2. W razie rozłożenia zapłaty ceny na raty, wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż 20% ustalonej ceny.

3. Wierzytelność Gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

4. W razie zbycia nieruchomości lub lokalu przez nabywcę o którym mowa w ust.1 raty stają się natychmiast wymagalne.

§ 4. 1. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia inwestycyjne;
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych;
- 3) obowiązku Gminy wynikające z przepisów szczególnych;
- 4) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 5) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) realizację innych celów publicznych.

§ 5. 1. Nabycia nieruchomości lub lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

1. Nabywa się nieruchomości i lokale w szczególności z uwagi na:

- 1) potrzeby inwestycyjne;
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych i zleconych;
- 3) postanowienia przepisów szczególnych;
- 4) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 5) realizację innych celów publicznych.

Rozdział 3.

DZIERŻAWA I NAJEM NIERUCHOMOŚCI I LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 6. 1. Nieruchomości i lokale przeznacza się do dzierżawy lub wynajęcia w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Wyraża się zgodę na wynajęcie lub wydzierżawienie lokali i nieruchomości w trybie bezprzetargowym w przypadku ich przeznaczenia na:

- 1) cele niezwiązane z działalnością zarobkową w dziedzinie oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, ochrony środowiska, nauki, badań i rozwoju, jak również wychowania, sportu lub turystyki;
- 2) potrzeby administracji rządowej i samorządowej;
- 3) działalność organizacji społeczno-zawodowych;
- 4) organizacji harcerskich i kombatanckich;
- 5) działalność stowarzyszeń i fundacji realizujących zadania własne Gminy;
- 6) cele prowadzonej działalności organizacji pożytku publicznego, opiekuńczej, organizacji przeprowadzających akcje charytatywne;
- 7) cele sakralne;
- 8) rzecz oferentów proponujących najkorzystniejsze warunki najmu lub dzierżawy w stosunku do nieruchomości i lokali użytkowych, na które nie wyłoniono strony umowy w dwukrotnym przetargu oraz najemców takich lokali i dzierżawców takich nieruchomości;
- 9) kontynuację działalności przez najemców i dzierżawców, z którymi zawarte zostały umowy na lokale użytkowe położone w budynkach przeznaczonych do wyburzenia;
- 10) rzecz współmałżonka oraz zstępnych w wypadku dokonania przez najemcę lub dzierżawcę za zgodą wynajmującego cesji uprawnień z umowy najmu lub dzierżawy, pod warunkiem braku zadłużenia czynszowego;
- 11) dojeżdżania i dojazdy do lokali oraz do nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych;
- 12) umieszczenie reklam;
- 13) realizację urządzeń infrastruktury technicznej i inne cele publiczne w rozumieniu ustawy;
- 14) czasowe zajęcie terenu w przypadku prowadzenia robót budowlanych i innych prac towarzyszących, dla których niezbędne jest czasowe władanie terenem;
- 15) zieleni, ogrodnictwo i urządzenia małej architektury;
- 16) cele mieszkalne pod obiektami stanowiącymi nakłady osób fizycznych;
- 17) niepłatne parkingi;
- 18) budowę garażu nietrwale związanego z gruntem;
- 19) dzierżawy lub najmu gminnego udziału w nieruchomości na rzecz współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości.

§ 7. 1. Umowa najmu lub dzierżawy lokali użytkowych lub nieruchomości wymienionych w §.6 ust.2 pkt 1-7, 10-13 i 15-18 może być zawarta na czas nieoznaczony.

2. Na cele określone w §.6 ust.2 pkt 1,2,4,6 i 7 można zawrzeć umowę użyczenia, która może być zawarta na czas nieoznaczony.

§ 8. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy wyłonionemu wcześniej w drodze przetargu przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy na kolejny okres, jeżeli wywiązywał się z postanowień umowy, złożył wniosek przed jej wygaśnięciem, a zawarcie umowy nie będzie sprzeczne w interesem Gminy oraz o ile nie został złożony inny wniosek o dzierżawę tej samej nieruchomości. §.9. Na zgodny wniosek zainteresowanych oraz pod warunkiem braku zadłużenia dopuszcza się zmianę strony umowy najmu lub dzierżawy, poprzez:

- 1) dopisanie współmałżonka, wstępnych, zstępnych, rodzeństwa oraz powinowatych w linii prostej;

- 2) dopisanie współnika spółki cywilnej po 18 miesiącach wspólnej działalności w lokalu użytkowym lub na nieruchomości będącej przedmiotem umów;
- 3) wykreślenie jednej lub kilku osób za zgodą wszystkich dotychczasowych najemców danego lokalu lub dzierżawców nieruchomości.

Rozdział 4. OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 10. 1. Burmistrz ma prawo obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

2. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j.Dz.U. z 2023r. poz.1610; z późn.zm.) oraz ustawie z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j.Dz. U z 2023r. poz.1984;z późn.zm.).

3. Burmistrz ma prawo w szczególności:

- 1) obciążać nieruchomości gruntowe służebnością gruntową, służebnością przesyłu, za wynagrodzeniem płatnym jednorazowo;
- 2) obciążać nieruchomości hipoteką na rzecz instytucji finansowych w celu zabezpieczenia kredytów, pożyczek udzielanych przez te instytucje Gminie. W innych przypadkach ustanowienie hipoteki wymaga zgody Rady Miejskiej w Zabłudowie.

Rozdział 5. INNE POSTANOWIENIA

§ 11. Właściciele nieruchomości oraz użytkownicy wieczysti, o których mowa w art. 144 ustawy, uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej poprzez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich wynoszących 50% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej , a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Rozdział 6. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Uregulowania zawarte w niniejszej uchwale o charakterze generalnym nie wyłączają uprawnień Rady Miejskiej w Zabłudowie do podejmowania uchwał o charakterze indywidualnym.

§ 13. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Zabłudowie Nr XVI/104/08 z dnia 23 maja 2008r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony zmienioną Uchwałą Rady Miejskiej w Zabłudowie Nr XXII/168/09 z dnia 13 lutego 2009r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, Uchwałą Rady Miejskiej w Zabłudowie Nr IX/63/2015 z dnia 31 sierpnia 2015r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Zabłudowie Nr XXXIX/367/2018 z dnia 7 września 2018r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust.2 pkt.9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz.40, z późn. zm.) „do wyłącznej właściwości rady miejskiej 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...”

Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony , a w szczególności:

- 1) zasady zbywania, nabywania i zamiany nieruchomości i lokali,
- 2) zasady wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Przepisy uchwały upoważniają Burmistrza Zabłudowa do dokonywania samodzielnie, bez uzyskiwania zgody Rady Miejskiej w Zabłudowie czynności prawnych polegających na nabywaniu, zbywaniu, zamianie i obciążaniu nieruchomości stanowiących własność Gminy Zabłudów.

Uchwała niniejsza w większości utrzymuje zasady nabycia, zbycia , zamiany i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu określone w dotychczas obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa miejscowego.

1Uregulowania zawrte w dotychczasowej uchwale Rady Miejskiej w Zabłudowie Nr XVI/104/08 z dnia 23 maja 2008r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Zabłudowie Nr XXII/168/09 z dnia 13 lutego 2009r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, Uchwałą Rady Miejskiej w Zabłudowie Nr IX/63/2015 z dnia 31 sierpnia 2015r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Zabłudowie Nr XXXIX/367/2018 z dnia 7 września 2018r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony wymagają uporządkowaniaa i ujednoczenia dlatego też uzasadnione jest podjęcie niniejszej uchwały.

Zabłudów, dnia 13.02.2024r.

Sporządziła Bogusława Supruniuk