

UCHWAŁA NR XXXVIII/266/2021

RADY GMINY DĘBNICA KASZUBSKA

z dnia 25 listopada 2021 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Dębica Kaszubska 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 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i 815) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się „Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Dębica Kaszubska oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębica Kaszubska.

§ 3. Traci moc:

- 1) uchwała Nr XXII/158/2012 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 29 października 2012 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz ustalenia stawek czynszów dzierżawnych na terenie gminy Dębica Kaszubska;
- 2) uchwała nr XXVI/210/2017 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXII/158/2012 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 29 października 2012 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz ustalenia stawek czynszów dzierżawnych na terenie gminy Dębica Kaszubska;
- 3) uchwała nr XVI/125/2020 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXII/158/2012 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 29 października 2012 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz ustalenia stawek czynszów dzierżawnych na terenie gminy Dębica Kaszubska.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Dębica Kaszubska

Ireneusz Ziółkowski

ZASADY NABYWANIA, ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI GMINY DĘBNICA KASZUBSKA ORAZ ICH WYDZIERŻAWIANIA LUB WYNAJMOWANIA NA CZAS OZNACZONY DŁUŻSZY NIŻ TRZY LATA LUB NA CZAS NIEOZNACZONY

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 1.1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Dębica Kaszubska;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Dębica Kaszubska;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dębica Kaszubska;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);
- 5) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności, o których mowa w art. 4 pkt 3b ustawy;
- 6) gminnym zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć gminny zasób nieruchomości, o którym mowa w art. 24 ust. 1 ustawy;
- 7) kodeksie cywilnym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
- 8) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 kodeksu cywilnego.

3. Uchwała niniejsza nie normuje zasad gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Zasady zbywania lokali mieszkalnych na rzecz najemców określa odrębna uchwała.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości

§ 2.1. Nabycia nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy, w szczególności w związku z:

- 1) zamierzeniami i potrzebami inwestycyjnymi Gminy;
- 2) realizacją zadań własnych i zleconych;
- 3) realizacją obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) realizacją celów publicznych;
- 5) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości, w ramach posiadanych na ten cel środków budżetowych;
- 6) nabyciem w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatków stanowiących dochody Gminy.

2. Szczegółowe zasady nabycia nieruchomości regulują przepisy ustawy.

3. Wójt wykonuje czynności związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu gminnego nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Nabycia nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości dokonuje się po wyrażeniu zgody Rady, w formie odrębnej uchwały.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 3.1. Szczegółowe zasady zbywania nieruchomości regulują przepisy ustawy.

2. Wójt Gminy wykonuje czynności związane ze zbywaniem nieruchomości z zasobu gminnego nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zbycia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości dokonuje się po wyrażeniu zgody Rady, w formie odrębnej uchwały.

Rozdział 4.

Zasady zamiany nieruchomości

§ 4.1. Szczegółowe zasady zamiany nieruchomości regulują przepisy ustawy.

2. Wójt Gminy wykonuje czynności związane z zamianą nieruchomości stanowiących własność Gminy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zamiany nieruchomości dokonuje się po wyrażeniu zgody Rady, w formie odrębnej uchwały.

4. Zamiany nieruchomości oraz zamiany udziałów w nieruchomościach dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy, a w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia i potrzeby inwestycyjne gminy;
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych;
- 3) realizację obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości;
- 5) realizację innych celów publicznych.

Rozdział 5.

Zasady obciążania nieruchomości

§ 5.1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych lub prawnych.

2. Wójtowi przysługuje upoważnienie do samodzielnego obciążania nieruchomości służebnością przesyłu, według zasad określonych w kodeksie cywilnym.

3. Ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych, innych niż wymienione w ust. 2, dokonuje się po wyrażeniu zgody Rady, w formie odrębnej uchwały.

4. Obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

Rozdział 6.

Zasady wdzierzawiania lub wynajmowania nieruchomości

§ 6.1. Upoważnia się Wójta do wydierżawiania i wynajmowania nieruchomości na okres nieoznaczony lub oznaczony dłuższy niż 3 lata.

2. Wójt może zawierać umowy dzierżawy i najmu na okres przekraczający 10 lat, po wyrażeniu zgody Rady, w formie odrębnej uchwały, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Wójt, bez zgody Rady, może po zakończonych umowach dzierżawy lub najmu zawartych na czas oznaczony do 3 lat, zawierać kolejne umowy z tą samą stroną, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, gdy łączny okres przedłużanych umów przekracza 10 lat, zgoda Rady, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu nie jest wymagana.

Rozdział 7.

Przepisy przejściowe

§ 7. Sprawy wszczęte lub niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, prowadzi się na podstawie dotychczasowych przepisów.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 8. Obrót nieruchomościami w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą wymaga zgody Rady.

UZASADNIENIE

Stosownie do treści art.18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), zwanej dalej u.s.g., do wyłącznej właściwości Rady należy ustanawianie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt, co wynika z art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g. oraz art. 25 ust. 1 ustawy 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), zwanej dalej u.g.n., do jego zakresu działania należą czynności faktyczne i prawne związane z bieżącym gospodarowaniem mieniem.

Na chwilę obecną zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony określa uchwała nr XXII/158/2012 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 29 października 2012 r., zmieniona uchwałami nr XXVI/210/2017 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 29 marca 2017 r. nr XVI/125/2020 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 29 stycznia 2020 r. Z uwagi na to, że uchwała nr XXII/158/2012 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 29 października 2012 r. była już dwukrotnie zmieniana zasadne jest podjęcie nowej treści uchwały, a nie wprowadzanie do niej kolejnych zmian.

Zgodnie z zaproponowaną treścią uchwały:

1) każdorazowo, zarówno w kwestii zbywania, nabywania, zamiany czy też obciążania nieruchomości wchodzących w zasób mienia Gminy zgodę musi wyrazić Rada w formie odrębnej uchwały a nie jak dotychczas zatwierdzając plan zbywania, nabywania czy obciążania nieruchomości (dalej zwany „planem”). Zmiana ta proponowana jest z uwagi na chęć usprawnienia współpracy z notariuszami. Dotychczas do kancelarii notarialnych poza „planem” niezbędne było dostarczanie również wyciągu z protokołu z sesji, w celu przedstawienia, że wskazany „plan” został przyjęty przez Radę. Po wprowadzeniu proponowanych zmian wystarczy dostarczenie podjętej uchwały;

2) doprecyzowuje się zapisy dotyczące obciążania nieruchomości. Z uwagi na częste wnioski dotyczące służebności przesyłu, proponuje się wprowadzenie zmiany, poprzez wyrażenie zgody Wójtowi na ustanawianie służebności przesyłu bez konieczności uzyskiwania każdorazowo zgody Rady. W pozostałych przypadkach obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, np. użytkowaniem, służebnością gruntową czy hipoteką, niezbędne będzie uzyskanie zgody Rady. Nadto ze względu na sprzeczność z zapisem art. 14 ust. 2 u.g.n. usunięto treść o możliwości nieodpłatnego oddawania w użytkowanie nieruchomości na rzecz innych niż Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego podmiotom;

3) uściśla się zapisy dotyczące wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości. Proponuje się, że w przypadku zawierania kolejnych umów zawartych na czas oznaczony do 3 lat, z tą samą stroną, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, nie ma konieczności uzyskiwania odrębnej zgody od Rady. Projekt uchwały nie uwzględnia dotychczasowych zapisów dotyczących wyrażenia zgody na wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości na czas dłuższy niż 3 lata bez obowiązku przetargowego trybu zawierania umów. Powołując się na aktualne wyroki sądowe każdorazowe odstępianie od przetargu wymaga zgody rady wyrażonej w uchwale, a przedmiotem tej zgody musi być zidentyfikowana nieruchomość. Zgody tej nie można wyrażać w sposób generalny, abstrakcyjny, na przyszłość i w stosunku do nieskonkretyzowanych przypadków. Ponadto, projekt uchwały nie uwzględnia dotychczasowych klauzul umożliwiających wcześniejsze rozwiązanie umowy oraz waloryzację wysokości czynszu a także postanowień zakazujących poddzierżawiania nieruchomości lub ich części, ponieważ ustalanie warunków i treści umowy należy do kompetencji Wójta;

4) wprowadza się zapis, że obrót nieruchomościami w sprawach nieregulowanych niniejszą uchwałą wymaga zgody Rady.

Niniejsza uchwała wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, a do czasu jej obowiązywania sprawy wszczęte lub niezakończone przed dniem wejścia w życie będą prowadzone na podstawie dotychczasowych przepisów.

Podjęcie niniejszej uchwały nie spowoduje skutków finansowych.

Mając powyższe na uwadze oraz kierując się usprawnieniem oraz chęcią zwiększenia racjonalnego i przejrzystszego gospodarowania nieruchomościami Gminy proponuje się podjęcie niniejszej uchwały.