

**UCHWAŁA NR XLIV/ 326 /2010  
RADY MIEJSKIEJ BORKU WLKP.  
Z DNIA 15 LIPCA 2010 ROKU**

w sprawie: określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, oraz ich wydzierżawiania i użyczenia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651) Rada Miejska Borku Wlkp. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Postanowienia ogólne**

§ 1.1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiących zasób nieruchomości Gminy Borek Wlkp.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
- 2) Radzie Miejskiej – należy przez to rozumieć Radę Miejską Borku Wlkp.
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Borku Wlkp.

3. Zasady zawarte w uchwale stosuje się odpowiednio do części nieruchomości i udziału w nieruchomości. Czynności, o których mowa w ust. 1, należy każdorazowo poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości oraz w razie potrzeby określeniem wartości w drodze dokonania jej wyceny.

4. Urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć drogi oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

§ 2. 1. Upoważnia się Burmistrza do samodzielnego nabywania , zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania oraz

użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiących własność Gminy Borek Wlkp. na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. W zakresie niezastrzeżonym do kompetencji Rady, gospodarowanie nieruchomościami należy do Burmistrza, który w szczególności wykonuje następujące czynności:

- 1) dokonania wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej oraz podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno – prawnego,
- 2) przeprowadza postępowanie przetargowe przewidziane przepisami prawa,
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym,
- 4) zawiera umowy cywilno – prawne oraz w przypadkach przewidzianych w odrębnych ustawach wydaje decyzje administracyjne.

## **Rozdział 2**

### **Zasady gospodarowania nieruchomościami**

§ 3. Nieruchomości stanowiące własność lub prawo użytkowania wieczystego Gminy mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 4. Do wyłącznej kompetencji Rady Miejskiej należy wyrażenie zgody na:

- 1) darowiznę nieruchomości,
- 2) wnoszenie nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek,
- 3) przekazywanie w formie darowizny nieruchomości, jako wkładu podmiotu publicznego w celu realizacji zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- 4) sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego za cenę niższą niż ich wartość rynkowa lub oddawanie w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty,
- 5) dokonywanie zmiany prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości ze Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu

terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnicy wartości zamienianych nieruchomości,

6) zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości, gdy sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat i zabudowała ją na podstawie pozwolenia na budowę,

7) odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony,

8) udzielenie bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na prawo własności,

9) zmianę wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków,

10) udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości zbywanych na rzecz:

a) osób fizycznych i prawnych, prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, a także organizacjom pożytku publicznego,

b) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,

c) najemcy, jako lokal mieszkalny,

d) właścicieli lokali w celu odtworzenia działki budowlanej,

e) partnera prywatnego lub spółki, w celu wykonania umowy o partnerstwie publiczno - prawnym.

§ 5. Burmistrz gospodaruje nieruchomościami Gminy w zakresie nie zastrzeżonym dla Rady Gminy w ustawie, przepisach szczególnych oraz niniejszej uchwale.

### **Rozdział 3**

#### **Nabywanie nieruchomości**

§ 6. 1. Nabywanie przez Gminę nieruchomości może następować w celu realizacji zadań związanych z rozwojem miasta i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z nim urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych.

2. Burmistrz może nabywać nieruchomości, bez konieczności uzyskania zgody Rady Miejskiej na ich nabycie:

- 1) na cele związane z realizacją zadań własnych Gminy,
- 2) na cele publiczne, uzasadniające wywłaszczenie
- 3) na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości, w celu realizacji zadań związanych z funkcjonowaniem i rozwojem Gminy,
- 4) w formie darowizny lub nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy,
- 5) w następstwie wykonania prawa pierwokupu,
- 6) w wyniku zmiany nieruchomości,
- 7) w wyniku licytacji komorniczej.

## **Rozdział 4**

### **Zbywanie nieruchomości**

§ 7. Burmistrz może zbywać nieruchomości stanowiące własność lub prawo użytkowania wieczystego:

- 1) w drodze przetargu – nieruchomości zabudowane i przewidziane pod zabudowę – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy,
- 2) w trybie bezprzetargowym – nieruchomości, których sprzedaż jest ustawowo zwolniona z obowiązku przetargowego trybu zbycia,
- 3) w trybie art. 231 kodeksu cywilnego, jeżeli nieruchomość zabudowano przed dniem 05.12.1990r. na podstawie pozwolenia na budowę – jeżeli nie jest to sprzeczne z kierunkami rozwoju lub zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy.

§ 8. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe zabudowane lub przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. 1 Przyznaje się prawo pierwszeństwa w nabywaniu na własność lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oprócz najemców określonych w art.34 ustawy o gospodarce nieruchomościami wszystkim najemcom niezależnie od daty i sposobu nawiązania stosunku najmu, z wyjątkiem najemców lokali socjalnych.

2. Burmistrz zawiadamia najemców, o których mowa w ust.1 o przeznaczeniu lokalu do zbycia oraz przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokalu, wyznaczając 3 - miesięczny termin do złożenia wniosku o nabycie.

3. W razie niezłożenia wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego w wyznaczonym terminie, lokal może zostać przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu z najemcą.

4. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne ich najemcom i dzierżawcom niezależnie od daty i sposobu nawiązania stosunku najmu i dzierżawy.

5. Lokale mieszkalne sprzedaje się wraz z pomieszczeniami przynależnymi, o ile nie zostały przy sprzedaży pierwszego lokalu zaliczone do części wspólnej.

6. W przypadku gdy nabywca lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia zbył lub wykorzystał go na inne cele niż mieszkalne zobowiązany jest zwrócić Gminie kwotę równą udzielonych bonifikat zrewaloryzowaną zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem zawartym w art. 68 ust.2b.

§ 10.1 Cena nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne sprzedanej w drodze bezprzetargowej może być rozłożona na raty na okres do 10 lat, a nieruchomości o innym przeznaczeniu na 5 lat.

2. Pierwsza rata podlega zapłacie do dnia zawarcia umowy sprzedaży i nie może być niższa niż 10% ustalonej ceny nabycia nieruchomości, przy sprzedaży nieruchomości na cele mieszkalne, a 20% przy sprzedaży nieruchomości o innym przeznaczeniu.

3. Rozłożoną na raty, niespłaconą część ceny zabezpiecza się hipoteką umowną i podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

4. Na poczet kosztów związanych z wydzieleniem i ustaleniem wartości nieruchomości nabywcy wpłacają zaliczkę w wysokości 200,00zł. W przypadku rezygnacji z nabycia nieruchomości zaliczka nie podlega zwrotowi.

5. Nabywca nieruchomości ponosi koszty sporządzenia dokumentacji nieruchomości związanej ze sprzedażą nieruchomości oraz koszty sporządzenia umowy notarialnej.

## **Rozdział 5**

### **Obciążanie nieruchomości**

§ 11.1 Burmistrz może obciążać nieruchomości stanowiące własność lub prawo użytkowania wieczystego hipoteką umowną.

2. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie, prawem użytkowania oraz służebnością gruntową – o ile nieruchomość władająca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

3. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie służebnością przesyłu – z tytułu przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 6**

### **Najem, wdzierżawianie i użyczenie nieruchomości**

§ 12.1 Burmistrz może wdzierżawić w trybie przetargowym – na okres dłuższy niż 3 lata lecz nie dłuższy niż 10 lat – nieruchomości przeznaczone na cele nierolnicze oraz grunty użytkowane na cele rolne.

2. Lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne mogą być przedmiotem najmu na następujących zasadach:

a) mogą być wynajmowane w drodze przetargu. Przetargi na najem tych lokali organizuje i przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Burmistrza Borku Wlkp.,

b) jeżeli pierwszy przetarg nie przyniesie rozstrzygnięcia, ogłasza się drugi przetarg.

§ 13. Burmistrz może wdzierżawić w trybie bezprzetargowym – na czas określony do 3 lat – nieruchomości gruntowe:

1) przeznaczone na cele nierolnicze – handlowe, usługowe, gastronomiczne, składowe, magazynowe, reklamowe, parkingowe, dróg dojazdowych, placów manewrowych i inne,

2) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie Gminy stały lub tymczasowy obiekt budowlany, lub na rzecz jej następcy prawnego,

3) pod zaplecze budowy,

4) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych,

5) na cele rolnicze, ogródków przydomowych oraz zieleni ozdobnej,

6) na rzecz osoby, od której nabyto tę nieruchomość – do czasu docelowego zagospodarowania,

7) zabudowane i niezabudowane, z przeznaczeniem na prowadzenie niezarobkowej działalności charytatywnej, opiekuńczej, oświatowej, kulturalnej, leczniczej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej,

8) na cele publiczne,

9) o których mowa w pkt. 1-8, gdy po umowie zawartej z tym samym podmiotem zawierana jest kolejna umowa na tę samą nieruchomość.

§ 14. Burmistrz może użyczać, na czas określony do 3 lat – nieruchomości gruntowe:

1) pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej – na czas budowy,

- 2) na cele publiczne,
- 3) na cele nierolnicze – w celu realizacji zadań związanych z funkcjonowaniem i rozwojem Gminy,
- 4) zabudowane i niezabudowane, z przeznaczeniem na prowadzenie niezarobkowej działalności charytatywnej, opiekuńczej, oświatowej, kulturalnej, leczniczej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej,
- 5) o których mowa w pkt. 1-4, gdy po umowie zawartej z tym samym podmiotem zawierana jest kolejna umowa na tę samą nieruchomość, o ile jest to niezbędne do realizacji celu, na który nieruchomość zastała użyta.

## **Rozdział 7**

### **Postanowienia końcowe**

§ 15. Traci moc uchwała Nr XX/144/2000 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 31 sierpnia 2000 r. w sprawie: zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Borku Wlkp.

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

UZASADNIENIE  
DO PROJEKTU UCHWAŁY NR XLIV/ 326 /2010  
RADY MIEJSKIEJ BORKU WLKP.  
Z DNIA 15 LIPCA 2010 ROKU

W sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata do chwili obecnej obowiązuje uchwała NR XX/144/2000 Rady Miejskiej Borku Wlkp. z dnia 31 sierpnia 2000 r. W okresie tym zachodziły częste zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym konieczne jest podjęcie nowej uchwały, aby dostosować się do przepisów obecnie obowiązujących, które zostały wprowadzone w tym okresie.