

**UCHWAŁA NR XLV/336/18  
RADY MIEJSKIEJ RADZYŃ CHEŁMIŃSKIEGO**

z dnia 21 września 2018 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 994;zm. Dz. U. z 2018r. poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 12, art.13 ust. 1-2a, art.24 ust.1, art. 25, art. 37 , art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 zm.: Dz. U. z 2018 r. poz. 50, poz. 650, poz. 1000, poz. 1089, poz. 1496 i poz. 1693) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się zasady gospodarowania nieruchomościami przez Burmistrza Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński w zakresie ich nabywania, zbywania i obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania na okres 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.

**§ 2.** Zasady nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania i wynajmu na okres 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”, określają :

- 1) zasady nabywania nieruchomości przez Gminę Miasto i Gminę Radzyń Chełmiński zwaną dalej Gminą do gminnego zasobu nieruchomości od osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych;
- 2) zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych w szczególności poprzez sprzedaż, darowiznę, zamianę oddanie w użytkowania wieczyste;
- 3) zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości lub ich części, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata ;
- 4) warunki i zakres obciążania nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, hipoteka, służebność) na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa, innych osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.

**§ 3. 1.** Zasady niniejsze dotyczą nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

2. Burmistrz gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości z zachowaniem obowiązujących ustaw oraz zasad określonych w treści niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą wymaga :

- 1) nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego oraz sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości;
- 2) dokonanie przez Gminę darowizny nieruchomości komunalnych;
- 3) zamiana nieruchomości dokonywanej pomiędzy Gminą a Skarbem Państwa oraz między jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw;
- 4) sprzedaż nieruchomości, stanowiących przedmiot własności Gminy, Skarbowi Państwa oraz między jednostkami samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość nieruchomości;
- 5) wydzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony.

§ 4. 1. Z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).

2. Zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą, wymaga:

- 1) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne;
- 2) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny;
- 3) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste;
- 4) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 5) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego, o ile dokonana jest między Gminą a Skarbem Państwa oraz między jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw;
- 6) nabycie i zbycie nieruchomości, której wartość transakcyjna przekracza kwotę 30.000.00 zł;
- 7) nabycie i zbycie nieruchomości obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, które w sposób oczywisty ograniczają lub przewyższają przysporzenie;
- 8) wnoszenie nieruchomości Gminy, jako wkładów niepieniężnych do spółek.

3. Nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości, a także ich wydzierżawianie i najem odbywać będzie się z zachowaniem szczególnej staranności w gospodarowaniu mieniem komunalnym Gminy Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady nabywania nieruchomości**

§ 5. 1. Nabywanie nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy, a w szczególności :

- 1) zakupu nieruchomości na cele rozwojowe i inwestycyjne Gminy określone w planach zagospodarowania przestrzennego Gminy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub gdy mają istotne znaczenie dla gospodarki Gminy;
- 2) nabycia nieruchomości w wykonaniu prawa pierwokupu;
- 3) nabycia jako zamiany, darowizny, nieodpłatnego przekazania, przyjęcia spadku i zapisu od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządowych i innych osób prawnych, z odpowiedzialnością obciążenia nieruchomości do wysokości jej wartości;
- 4) nabycia prawa użytkowania wieczystego;
- 5) przejęcia nieruchomości za zobowiązania dłużników wobec Gminy;
- 6) regulacji stanów prawnych.

2. W celu nabycia nieruchomości ,o których mowa w ust. 1 i 2, Burmistrz uczestniczy w przetargach lub prowadzi rokowania.

3. Odpłatnie nieruchomości gruntowe mogą być nabywane tylko w celu realizacji zadań społeczno-gospodarczych określonych w planie społeczno-gospodarczym na dany rok.

4. Warunkiem nabycia jest uprzednie zabezpieczenie środków finansowych w budżecie Gminy.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady zbywania nieruchomości**

§ 6. 1. Burmistrz przeznaczając nieruchomości zabudowane i niezabudowane do zbycia w drodze zarządzenia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy.

2. W trybie bezprzetargowym nieruchomości mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych.

§ 7. W uzasadnionych przypadkach nieruchomości gminne mogą być zamienione na nieruchomości stanowiące własność osób prawnych lub osób fizycznych.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady wydzierżawiania lub wynajmu nieruchomości**

§ 8. 1. Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami w zakresie ich wydzierżawiania i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

2. Wyraża się zgodę na zawieranie przez Burmistrza Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński kolejnych umów dzierżawy lub najmu, w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas określony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Kolejna umowa może być zawarta na czas oznaczony nie dłużej niż na 3 lata.

§ 9. 1. Dzierżawa lub najem nieruchomości w przypadkach wskazanych w § 8 ust. 1 następuje w drodze przetargu z zastrzeżeniem § 10 i § 11 niniejszej uchwały.

2. Przetarg przeprowadza się w oparciu o przepisy określone w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

3. W przypadku nie wyłonienia strony umowy dzierżawy lub najmu w I przetargu, ogłasza się II przetarg, z możliwością obniżenia wysokości stawek wywoławczych czynszu.

§ 10. Burmistrz może odstąpić od przetargu na dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony w następujących przypadkach:

- 1) na rzecz dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy,
- 2) dla nieruchomości, na których usytuowane są obiekty wzniesione przez dotychczasowych dzierżawców bądź ich poprzedników zgodnie z przepisami prawa,
- 3) gdy grunt przylega do nieruchomości, jeżeli jest on niezbędny do poprawienia warunków jej zagospodarowania,
- 4) na rzecz osób fizycznych lub prawnych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną,
- 5) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 6) innych – szczególnie uzasadnionych.

§ 11. 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umów dzierżawy lub najmu, jeżeli oddanie w dzierżawę lub najem nieruchomości następuje na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy zawartej na okres do 3 lat, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ponowne zawarcie umowy dzierżawy lub najmu, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić, jeżeli dotychczasowy dzierżawca lub najemca spełni łącznie następujące warunki:

- złoży pisemny wniosek przed wygaśnięciem umowy,
- korzysta z przedmiotu dzierżawy lub najmu w sposób zgodny z postanowieniami umowy,
- wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy, a w szczególności ze zobowiązań finansowych,
- zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

3. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umów dzierżawy lub najmu, jeżeli oddanie w dzierżawę lub najem nieruchomości gruntowej albo lokalu użytkowego następuje na rzecz dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy, który pobudował garaż lub inny obiekt budowlany na gruncie gminnym. Ponowne zawarcie umowy dzierżawy lub najmu z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą następuje z zachowaniem wymagań wskazanych w ust. 1 i 2.

4. Ust. 3 ma również zastosowanie do osoby bliskiej (tj. osoby zaliczanej do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od spadku i darowizn) dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy, na wniosek tego dzierżawcy lub najemcy, a także do następcy prawnego dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy.

5. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy lub najmu na okres do 3 lat, o które ubiega się tylko jeden podmiot, dotyczących:

- nieruchomości rolnych wydzierżawionych na cele rolne,
- nieruchomości gruntowych lub ich części o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>.

§ 12. Poza przypadkami opisanymi w § 10 i § 11 zwolnienie z obowiązku przetargu może nastąpić za zgodą Rady Miejskiej.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy**

§ 13. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych. Zarządzenie w przedmiocie obciążania nieruchomości wydaje Burmistrz Miasta i Gminy i nie wymaga to zgody Rady Gminy.

2. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. –Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.).

3. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

- 1) ustanowieniu hipoteki,
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej lub osobistej,
- 3) oddaniu nieruchomości w użytkowanie.

§ 14. Osoby fizyczne lub prawne ponoszą koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia (w szczególności kosztów opracowań geodezyjnych, kosztów poniesionych z tytułu wyceny nieruchomości, kosztów wymaganych przepisami ogłoszeń, kosztów związanych ze sporządzeniem aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży oraz kosztów związanych z założeniem księgi wieczystej i dokonaniem wpisów w księgach wieczystych) w niżej wymienionych przypadkach:

- 1) nabycia prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w trybie przetargowym,
- 2) ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości stanowiące własność bądź pozostające w użytkowaniu wieczystym Gminy,
- 3) nieodpłatnego przeniesienia prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy, na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

## **Rozdział 6.**

### **Przepisy końcowe**

§ 15. Podjęte przez Radę uchwały o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, dzierżawy lub najmu przed dniem wejścia w życie przedmiotowej uchwały zachowują moc.

§ 16. Traci moc uchwała Nr XLIII/255/98 z dnia 5 czerwca 1998 r. w sprawie określenia zasad zbywania i nabywania nieruchomości gruntowych, nieruchomości zabudowanych i nieruchomości lokalowych, Uchwała Nr VIII/72/15 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie określania zasad dotyczących obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Jan Michaliszyn**