

UCHWAŁA NR XXXIV/183/17
RADY MIEJSKIEJ W ŻYCHLINIE

z dnia 6 września 2017 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości
stanowiących własność Gminy Żychlin oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas
oznaczony dłuższy niż trzy 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 2016 r., poz. 446, 1579, 1948; z 2017 r. poz. 730 i 935), art. 12, art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 24 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 37 art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260; z 2017 r. poz. 624, 820 i 1509) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Określa się zasady gospodarowania nieruchomościami przez Burmistrza Gminy Żychlin, zwanego dalej Burmistrzem w zakresie ich nabywania, zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat, strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. Zasady nabywania, zbywania, obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość zwane dalej „zasadami” określają:

- 1) zasady nabywania nieruchomości przez Gminę Żychlin 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 użytkowanie wieczyste;
- 3) zasady wydzierżawiania i najmu nieruchomości lub ich części, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata;
- 4) warunki i zakres obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, hipoteka, służebność) na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa, innych osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających 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. 2016 r. poz. 2147, ze zm.) zwanej dalej ustawą.

2. Burmistrz gospodaruje nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości z zachowaniem obowiązujących ustaw oraz zasad określonych w treści niniejszej uchwały z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zgody Rady Miejskiej w Żychlinie, zwaną dalej Radą wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego oraz sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości;
- 2) dokonywanie 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 lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość nieruchomości;
- 5) wdzierżawianie lub najmem nieruchomości na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony.

Rozdział 2

Zasady nabywania nieruchomości

§ 4. 1. Nabyciu na rzecz Gminy podlegają nieruchomości w drodze:

- 1) zakupu nieruchomości na cele rozwojowe i inwestycyjne Gminy określone w planach zagospodarowania przestrzennego, w studium uwarunkowań i kierunków 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 nieruchomości w drodze 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. Jeżeli na realizację zadań, o których mowa w ust.1 niezbędna jest część nieruchomości, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nabyciem może być objęta cała nieruchomość, gdy pozostała jej część nie nadawałaby się do racjonalnego wykorzystania.

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

Rozdział 3

Zasady zbywania nieruchomości

§ 5. Do sprzedaży z gminnego zasobu nieruchomości mogą być przeznaczone nieruchomości zbędne do realizacji ustawowych zadań Gminy.

Rozdział 4

Zasady wydzierżawiania lub najmu nieruchomości gruntowych na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania, po umowie dzierżawy lub najmu na czas oznaczony do trzech lat, kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość

§ 6. 1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania lub najmu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata nie dłużej jednak niż na okres do 10 lat.

2. Burmistrz może bez zgody Rady zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony do 3 lat nie dłużej jednak niż na okres do 10 lat.

3. Przed podpisaniem umów z dotychczasowymi najemcami lub dzierżawcami należy podać do publicznej wiadomości na okres 21 dni wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę, czas trwania najmu lub dzierżawy, wysokość czynszu oraz przyszłego najemcę lub dzierżawcę.

4. Nieruchomości gruntowe oddaje się w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy.

5. Nieruchomości gruntowe oddawane w najem lub dzierżawę w drodze przetargu należą podać w wykazie do publicznej wiadomości na okres 21 dni oraz zamieścić w ogłoszeniu o przetargu uwzględniając w szczególności:

- 1) okres na jaki umowa dzierżawy lub najmu będzie zawarta;
- 2) rodzaj i nr działki;
- 3) położenie i powierzchnię;
- 4) cenę wywoławczą (w zł lub q pszenicy);
- 5) postąpienie;
- 6) datę i miejsce przetargu;
- 7) termin i miejsce wpłaty wadium.

6. W zawieranych umowach dzierżawy i najmu powinien być należycie zabezpieczony interes Gminy poprzez ustanowienie zabezpieczeń właściwych dla danego rodzaju umowy i obowiązków obciążających dzierżawcę lub najemcę w razie naruszenia postanowień umowy.

7. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 4 polegają w szczególności na:

- 1) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku użytkowania nieruchomości niezgodnie z ustalonym przeznaczeniem lub w sposób mogący obniżyć jej wartość lub wywołujący zagrożenie dla środowiska naturalnego, zdrowia bądź życia ludzkiego, bez zachowania terminów;
- 2) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku zalegania z płatnością czynszu za dzierżawę bądź najem przez okres 3 miesięcy.

8. Poza regulacjami określonymi w ust. 5 umowy dzierżawy lub najmu winny zawierać odpowiednie postanowienia umożliwiające coroczną waloryzację stawek czynszu dzierżawnego o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego waloryzację ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" w terminie 15 dni po upływie trzeciego kwartału.

9. 1. Nieruchomości gruntowe sklasyfikowane rolniczo oddane w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały w dzierżawę lub użytkowane rolniczo na podstawie zawartych z Gminą porozumień mogą być do czasu trwałego ich wyłączenia z produkcji rolnej, oddane w dzierżawę dotychczasowym dzierżawcom – użytkownikom bez przetargu na okres do 10 lat przy zastosowaniu stawki czynszu dzierżawnego w wysokości stanowiącej równowartość niżej wymienionych stawek średniej krajowej ceny skupu pszenicy określonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego:

1) wielkość czynszu w q w zależności od klasy bonitacji wynosi:

- a) I - Użytki Rolne - 11,10,
- b) II - Użytki Rolne - 10,30,
- c) IIIa - Użytki Rolne - 9,40,
- d) IIIb - Użytki Rolne - 7,70,
- e) IVa - Użytki Rolne - 6,30,
- f) IVb - Użytki Rolne - 4,60,
- g) V - Użytki Rolne - 2,00,
- h) VI - Użytki Rolne - 1,00,
- i) I - Użytki Zielone i Pastwiska - 10,00,
- j) II - Użytki Zielone i Pastwiska - 8,30,
- k) III - Użytki Zielone i Pastwiska - 7,10,
- l) IV - Użytki Zielone i Pastwiska - 4,30,
- m) V - Użytki Zielone i Pastwiska - 1,10,
- n) VI - Użytki Zielone i Pastwiska - 1,00;

2) zwalnia się z czynszu dzierżawnego nieużytki i rowy.

2. Ustala się terminy płatności czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe sklasyfikowane rolniczo za dany rok kalendarzowy w dwóch ratach:

- 1) pierwsza rata płatna do 28 lutego;
- 2) druga rata płatna do 30 września.

10. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego lub najmu dla nieruchomości gruntowych innych niż określonych w ust. 9 określa Burmistrz.

§ 7. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane osobom prawnym, osobom fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym Gminy nie posiadającym osobowości prawnej w użytkowanie, dzierżawę oraz najem.

§ 8. Dopuszcza się zbycie nieruchomości w czasie trwania stosunku najmu lub dzierżawy.

Rozdział 5

Zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy

§ 9. 1. Burmistrz uprawniony jest, z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2, do obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy następującymi ograniczonymi prawami rzeczowymi: użytkowaniem, służebnością gruntową, służebnością przesyłu i hipoteką.

2. Upoważnia się Burmistrza do obciążania nieruchomości hipoteką w granicach upoważnienia do samodzielnego zaciągania zobowiązań.

§ 10. 1. Grunty stanowiące własność Gminy mogą być obciążone służebnością gruntową na rzecz właścicieli i użytkowników wieczystych gruntów sąsiednich w przypadku stwierdzenia niemożności racjonalnego korzystania z tych gruntów.

2. Służebność gruntowa oraz przesyłu powstaje na podstawie umowy stron wymagającej formy aktu notarialnego i podlega ujawnieniu w księdze wieczystej.

Rozdział 6

Postanowienia końcowe

§ 11. Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 12. Traci moc Uchwała Nr IX/44/07 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 29 maja 2007 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub najmu przez Gminę Żychlin nieruchomości gruntowych będących jej własnością (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 24 lipca 2007 r. Nr 233, poz. 2153).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żychlin.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Żychlinie.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żychlinie

Elżbieta Tarnowska

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXIV/183/17
RADY MIEJSKIEJ W ŻYCHLINIE

z dnia 6 września 2017 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości
stanowiących własność Gminy Żychlin oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas
oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony**

Uprawnienia Burmistrza do samodzielnego działania w zakresie przewidzianym przez niniejszą uchwałę podyktowane są usprawnieniem działania w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż 3 lata. Ustawa o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, poz. 2260; z 2017 r. poz. 624, 820 i 1509) w art. 37 ust. 4 wymaga stosowania trybu przetargowego przy wydzierżawianiu lub najmie gruntów będących własnością Gminy, których czas trwania jest dłuższy niż 3 lata. Artykuł ten dopuszcza inną regulację na podstawie uchwały Rady Gminy. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948; z 2017 r. poz. 730 i 935) przewiduje uprawnienia do ustalenia zasad nabywania, zbywania, i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, na czas oznaczony a także w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy (art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit a).

Zapisy proponowanej uchwały regulują w jasny sposób możliwości konynuowania dzierżawy gruntu bez potrzeb np. corocznej organizacji przetargu i podejmowania stosownych uchwał.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Żychlinie

Elżbieta Tarnowska