

UCHWAŁA NR LII/368/10
RADY MIASTA RABKA-ZDRÓJ

z dnia 18 marca 2010 r.

w sprawie: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Rabka-Zdrój oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony, a także zasad zawierania umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat trzech strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241) w związku z art. 13 oraz art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603; Nr 281, poz. 2782; z 2005 r. Nr 130, poz. 1087; Nr 169, poz. 1420; Nr 175, poz. 1459; z 2006 r. Nr 104, poz. 708; Nr 220, poz. 1600; Nr 220, poz. 1601; z 2007 r. Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 59, poz. 369; Nr 220, poz. 1412; z 2009 r. Nr 19, poz. 100; Nr 42, poz. 335; Nr 42, poz. 340; Nr 98, poz. 817; Nr 161, poz. 1279; Nr 161, poz. 1281; Nr 206, poz. 1590) w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 17, poz. 95) - Rada Miasta Rabka-Zdrój uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Rabka-Zdrój, ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony, a także zasady zawierania umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat trzech strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w brzmieniu załącznika do uchwały.

§ 2. Postanowień niniejszej Uchwały nie stosuje się do lokali mieszkalnych, dla których obowiązują odrębne uregulowania zawarte w Uchwale Nr XXXI/194/00 z dnia 27 września 2000 r. Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Rabka-Zdrój.

§ 3. Burmistrz Miasta Rabka-Zdrój przedstawia sprawozdania z realizacji niniejszej uchwały Radzie Miasta Rabka-Zdrój dwa razy do roku: do 1 marca za II półrocze roku ubiegłego, zaś do 1 września – za I półrocze danego roku.

§ 4. Tracą moc:

- 1) Uchwała Rady Miasta z dnia 28 kwietnia 2008 r. Nr XXIV/160/08 w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Rabka-Zdrój oraz ich wydzierżawiania lub najmu na

okres dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony, a także zasad zawierania umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat trzech strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;

- 2) Uchwała Nr XXXIX/271/09 Rady Miasta Rabka – Zdrój z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany załącznika do Uchwały Nr XXIV/160/08 Rady Miasta Rabka – Zdrój z dnia 28 kwietnia 2008 r., w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Rabka – Zdrój oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony, a także zasad zawierania umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat trzech strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 3) Uchwała Nr XLII/295/09 Rady Miasta Rabka-Zdrój z dnia 14 września 2009 r. w sprawie zmiany załącznika do uchwały Nr XXIV/160/08 Rady Miasta Rabka-Zdrój z dnia 28 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Rabka-Zdrój oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony, a także zasad zawierania umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat trzech strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 5. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rabka-Zdrój.

§ 6. Umowy dotyczące nieruchomości zawarte przez Gminę Rabka-Zdrój przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały pozostają w mocy, do końca okresu na który zostały zawarte.

§ 7. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Rabka-Zdrój przez okres 30 dni.

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

**Przewodniczący Rady
Miasta Rabka-Zdrój**

mgr Maria Górnicka-Orzel

ZASADY NABYWANIA, ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI GMINY RABKA-ZDRÓJ ORAZ ICH WYDZIERŻAWIANIA LUB NAJMU NA OKRES DŁUŻSZY NIŻ TRZY LATA LUB CZAS NIEOZNACZONY, A TAKŻE ZASADY ZAWIERANIA UMÓW, GDY PO UMOWIE ZAWARTEJ NA CZAS OZNACZONY DO LAT TRZECH STRONY ZAWIERAJĄ KOLEJNE UMOWY, KTÓRYCH PRZEDMIOTEM JEST TA SAMA NIERUCHOMOŚĆ

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Rabka-Zdrój;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miasta Rabka-Zdrój;
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Rabka-Zdrój;
- 4) nieruchomości gminnej – należy przez to rozumieć nieruchomość zabudowaną lub niezabudowaną, a także jej część stanowiącą własność lub współwłasność Gminy lub w odniesieniu, do których Gmina jest użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym, z wyłączeniem lokali mieszkalnych dla których obowiązują odrębne uregulowania zawarte w Uchwale Nr XXXI/194/00 z dnia 27 września 2000 r. Rady Miejskiej w Rabce-Zdroju w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Rabka-Zdrój;
- 5) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste;
- 6) umowach obligacyjnych – należy przez to rozumieć oddawanie nieruchomości gminnej w najem lub dzierżawę;
- 7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

§ 2. 1. Nabywanie nieruchomości, zbywanie nieruchomości gminnej i zawieranie umów użyczenia lub umów obligacyjnych winno odbywać się z zachowaniem szczególnej staranności w gospodarowaniu mieniem Gminy.

2. Czynności, o których mowa w ust. 1, należy poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości, a jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości – jej wyceną.

3. Nie dopuszcza się do zbycia nieruchomości gminnej w przypadku toczącego się postępowania

administracyjnego lub sądowego dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości gminnej lub o zwrot nieruchomości gminnej.

Rozdział 2

Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. Nabycia nieruchomości dokonuje Burmistrz bez zgody Rady za cenę nie wyższą niż wartość nieruchomości ustalona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zgoda Rady na nabycie nieruchomości wymagana jest:

- a) gdy transakcyjna wartość nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego przekracza w złotych równowartość 30.000,00 zł;
- b) gdy nabycie następuje w drodze darowizny bądź pod innym nieodpłatnym tytułem, jeżeli nieruchomość nabywana obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, które w sposób oczywisty ograniczają lub przewyższają przysporzenie,
- c) gdy nabycie nieruchomości za cenę ustaloną w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego jest niemożliwe z przyczyn leżących po stronie zbywającego,
- d) jeżeli na nabycie nie zostały zabezpieczone środki w budżecie Gminy, a za nabyciem przemawia ważny interes Gminy.

3. W przypadku określonym w ust. 2 lit d) Burmistrz przedstawia Radzie projekt zmiany budżetu Gminy.

4. Burmistrz może nabywać na rzecz Gminy służebności gruntowe po nieruchomościach osób fizycznych lub osób prawnych niezbędne do prawidłowego korzystania z nieruchomości gminnych.

5. Nabycie nieruchomości w drodze wykonania przysługującego Gminie prawa pierwokupu, zgodnie z ustawą, dokonuje Burmistrz bez zgody Rady.

Rozdział 3

Zbywanie nieruchomości

§ 4. 1. Zbycia nieruchomości gminnej dokonuje Burmistrz za zgodą Rady, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Nie wymaga zgody Rady zbycie nieruchomości gminnej w drodze umowy zamiany, jeżeli:

- a) zamianę uzasadnia pozyskanie nieruchomości na realizację zadań inwestycyjnych i innych celów publicznych, a środki na ewentualną dopłatę przewidziane są w budżecie Gminy;
- b) zamiana dokonywana jest pomiędzy Gminą a Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego.

§ 5. 1. Nieruchomości gminne są zbywane w drodze przetargu z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów ustawy oraz niniejszej uchwały.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gminną przeznaczoną na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

3. Zwolnienia, o którym mowa w ust. 2 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości gminnej ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki, o których mowa w ust. 2.

Rozdział 4

Obciążanie nieruchomości

§ 6. 1. Obciążenia nieruchomości dokonuje Burmistrz bez zgody Rady, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów ustawy oraz niniejszej uchwały.

2. Burmistrz może dokonywać obciążania nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez:

a) oddanie nieruchomości w użytkowanie;

b) ustanowienie służebności.

3. Obciążanie nieruchomości gminnej następuje odpłatnie lub nieodpłatnie.

4. Obciążenie nieruchomości gminnej nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania.

Rozdział 5

Użytkowanie, dzierżawa lub najem nieruchomości gminnych lub ich części na okres przekraczający trzy lata lub czas nieokreślony, a także zasady zawierania umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat trzech strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość

§ 7. 1. Zawarcie umów użytkowania lub umów obligacyjnych na czas określony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 9.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania lub umów obligacyjnych, jeżeli oddanie nieruchomości gminnej następuje:

a) na cele rolnicze;

b) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, której właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest wnioskodawca lub z której korzysta na podstawie decyzji administracyjnej lub umów cywilnoprawnych;

c) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, wynikającej ze statutu wnioskodawcy, a w szczególności: charytatywnej, kulturalno - oświatowej, leczniczej, wychowawczej, sportowo – turystycznej;

d) na cele organizacji pożytku publicznego oraz na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;

e) na rzecz samorządowych osób prawnych albo państwowych lub samorządowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej;

f) na rzecz jednostek wykonujących zadania zaliczone do celów publicznych w rozumieniu art. 6 ustawy.

3. Wyraża się zgodę na odstąpienie od przetargu, w przypadkach, o których mowa w ust. 2, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strona występuje z wnioskiem o zawarcie kolejnej umowy na tę samą nieruchomość.

4. Łączny okres obowiązywania umów użytkowania lub umów obligacyjnych zawieranych w warunkach określonych w ust. 2 nie może przekroczyć lat 20.

5. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 4 zawarcie kolejnych umów użytkowania lub umów obligacyjnych wymaga przetargowego trybu zawarcia tych umów.

6. Przepisu ust. 5 nie stosuje się w przypadku gdy dotychczasowy użytkownik, dzierżawca lub najemca nieruchomości gminnej wystąpi z wnioskiem o zawarcie kolejnej umowy użytkowania lub umów obligacyjnych na okres do lat 20.

7. Łączny okres obowiązywania umów użytkowania lub umów obligacyjnych zawieranych w warunkach określonych w ust. 6 nie może przekroczyć lat 20.

8. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 7 zawarcie kolejnych umów użytkowania lub umów obligacyjnych wymaga przetargowego trybu zawarcia tych umów.

§ 8. Odstępstwo od zasad określonych w niniejszej uchwale wymaga zgody Rady.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 9. 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania albo umów obligacyjnych, jeżeli oddanie nieruchomości gminnej na podstawie umów użytkowania albo umów obligacyjnych nastąpiło przed wejściem w życie niniejszej uchwały na rzecz:

- a) osoby lub podmiotu, który wybudował budynek na nieruchomości gminnej przed wejściem w życie niniejszej uchwały;
- b) osoby lub podmiotu, który przed wejściem w życie niniejszej uchwały nabył w drodze umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności albo umowy o dział spadku prawo własności budynku wzniesionego na nieruchomości gminnej oddanej w użytkowanie, dzierżawę lub najem;
- c) osoby lub podmiotu, który przed wejściem w życie niniejszej uchwały objął w drodze nieważnej lub bezskutecznej umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności albo umowy o dział spadku posiadanie budynku wzniesionego na nieruchomości gminnej oddanej w użytkowanie, dzierżawę lub najem;
- d) osoby lub podmiotu, który użytkował, dzierżawił lub wynajmował nieruchomość gminną na cele rolnicze;

- e) osoby lub podmiotu, który użytkował, dzierżawił lub wynajmował nieruchomości gminną na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, której był właścicielem lub użytkownikiem wieczystym lub z której korzystał na podstawie decyzji administracyjnej lub umów cywilnoprawnych;
- f) osoby lub podmiotu, który użytkował, dzierżawił lub wynajmował nieruchomości gminną na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, wynikającej ze statutu wnioskodawcy, a w szczególności: charytatywnej, kulturalno - oświatowej, leczniczej, wychowawczej, sportowo – turystycznej;
- g) organizacji pożytku publicznego oraz na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- h) samorządowych osób prawnych albo państwowych lub samorządowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej;
- i) jednostek wykonujących zadania zaliczone do celów publicznych w rozumieniu art. 6 ustawy.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od przetargu, w przypadkach, o których mowa w ust. 1, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strona występuje z wnioskiem o zawarcie kolejnej umowy na tę samą nieruchomość.

3. Łączny okres obowiązywania umów użytkowania lub umów obligacyjnych zawieranych w warunkach określonych w ust. 1 nie może przekroczyć lat 20.

4. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3 zawarcie kolejnych umów użytkowania lub umów obligacyjnych wymaga przetargowego trybu zawarcia tych umów.

5. Przepisu ust. 4 nie stosuje się w przypadku gdy dotychczasowy użytkownik, dzierżawca lub najemca nieruchomości gminnej wystąpi z wnioskiem o zawarcie kolejnej umowy użytkowania lub umów obligacyjnych na okres do lat 20.

6. Łączny okres obowiązywania umów użytkowania lub umów obligacyjnych zawieranych w warunkach określonych w ust. 5 nie może przekroczyć lat 20.

7. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 6 zawarcie kolejnych umów użytkowania lub umów obligacyjnych wymaga przetargowego trybu zawarcia tych umów.