

„Projekt”

Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia

w sprawie : określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Mikołajki oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania.

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 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 13, art. 14, art. 15, art. 25 ust. 1, art. 32, art. 34 i art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1145 z późn. zm.), Rada Miejska w Mikołajkach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Mikołajki;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Mikołajkach;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Mikołajki;
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§2. W zakresie niezastrzeżonym dla Rady w Ustawie, przepisach szczególnych lub niniejszych zasadach, nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Burmistrz w oparciu o przepisy Ustawy.

§3. Upoważnia się Burmistrza do nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy, na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§4. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę Mikołajki od osób prawnych i fizycznych prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.

§5. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mikołajki określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy Mikołajki.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości

§ 6. 1. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych następuje w drodze:

- 1) zawarcia umowy sprzedaży,
- 2) nabycia w drodze pierwokupu,
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,
- 4) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 5) wywłaszczenia na rzecz Gminy,
- 6) innych czynności prawnych nie wymienionych w pkt 1 – 4.

§7. 1. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, nieruchomości nabywa się:

- 1) jeżeli są one niezbędne do realizacji celów publicznych;
- 2) jeżeli są niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy;

- 3) w związku z zamierzeniami i potrzebami inwestycyjnymi Gminy;
 - 4) na potrzeby tworzenia gminnego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe Gminy, na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.
2. Nabycie przez Gminę nieruchomości lub jej części na cele, o których mowa w § 7 ust. 1 może nastąpić również na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości

§ 8.1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w trybie przetargowym lub w drodze bezprzetargowej - stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez zawarcie umowy sprzedaży, oddania w wieczyste użytkowanie, zamiany lub darowizny, lub innych czynności prawnych.

§9. Zgody Rady, poza przypadkami zastrzeżonymi w ustawie lub przepisach szczególnych, wymaga:

- 1) wnoszenie nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek;
- 2) dokonanie darowizny nieruchomości;
- 3) obciążanie nieruchomości hipoteką.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości

§10.1. Nieruchomości Gminy mogą być obciążane służebnością gruntową lub służebnością przesyłu pod warunkiem, że nie spowoduje to utraty możliwości ich zagospodarowania, za odpowiednim wynagrodzeniem.

2. Służebność na nieruchomości gruntowej Gminy może zostać ustanowiona na podstawie umowy stron sporządzonej w formie aktu notarialnego.

Rozdział 5.

Sprzedaż lokali mieszkalnych

§11. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 2) w budynkach, w których przewidziana jest zmiana funkcji;
- 3) przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne;
- 4) w budynkach przeznaczonych na realizację zadań oświatowych.

§12. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym ich najemcom, stanowiących w całości przedmiot najmu, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony, bez względu na okres zamieszkania.

§13. Wolne lokale mieszkalne mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział 6.

Sprzedaż lokali użytkowych i gospodarczych

§14. Sprzedaż lokali użytkowych i gospodarczych odbywa się na zasadzie wydzielenia lokalu jako przedmiotu odrębnej własności z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości

wspólnej. Nieruchomość wspólna stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

§15. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych i gospodarczych w trybie bezprzetargowym, przysługuje tym najemcom lub dzierżawcom lokali, z którymi umowy najmu lub dzierżawy zostały zawarte na czas nieoznaczony, bez względu na okres użytkowania.

§16. Wolne lokale użytkowe mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział 7.

Wydzierżawienie i wynajmowanie

§17. Upoważnia się Burmistrza do zawierania kolejnej umowy dzierżawy lub najmu z dzierżawcami lub najemcami, w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy na okres do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§18. 1. Do postępowań wszczętych a niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, mają zastosowanie przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą uchwałą.

2. Do postępowań wszczętych i niezakończonych, w trakcie których wyznaczono termin przeprowadzenia przetargu bądź po przeprowadzeniu przetargu nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży, zastosowanie mają przepisy dotychczasowe.

§19. 1. Traci moc uchwała Nr XXXIII/447/2013 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 31 lipca 2013r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości Gminy Mikołajki oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 2648 z 12 września 2013r. oraz uchwała Rady Miejskiej w Mikołajkach Nr VII/64/2015 z dnia 20 sierpnia 2015 roku w sprawie częściowej zmiany załącznika nr 1 do w/w uchwały, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 3055 z dnia 1 września 2015r.

2. Traci moc uchwała Nr XIV/21/2025 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 12 marca 2025r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Mikołajki oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania i oddawania do użytkowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony

§20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

§21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uwag formalno-prawnych
nie wnoszę
RADCA PRAWNY
Dariusz Zawajek

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały ma na celu:

- 1) ustalenie reguł postępowania przy gospodarowaniu zasobem komunalnym;
- 2) doprecyzowanie kompetencji organów gminy w zakresie gospodarowania mieniem.

W uchwale doprecyzowano zapisy dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych, budynków mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

Wprowadzono zapisy dotyczące wydzierżawiania nieruchomości.