

**Projekt**

z dnia 17 czerwca 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU**

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Brzeg oraz ich  
wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ), art. 34 ust. 6, ust.6a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r. poz.1774, zm.: Dz. U z 2015r. poz. 1777; Dz.U. z 2016 poz. 65) Rada Miejska Brzegu

uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała określa zasady :

- 1) nabywania i zbywania przez Gminę Brzeg nieruchomości;
- 2) wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony;
- 3) obciążania nieruchomości;

2. Przepisów uchwały nie stosuje się do wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Zasady zawarte w uchwale stosuje się odpowiednio do części nieruchomości, udziału w nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r. poz.1774, poz.1777; Dz.U. z 2016 poz. 65)
- 2) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, o której mowa w art.4 pkt.1 ustawy;
- 3) zbywaniu albo nabywaniu - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, o których mowa w art. 4 pkt. 3b ustawy.

**Rozdział 2.  
Nabywanie i zbywanie nieruchomości**

**§ 3.** Zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu, chyba że niniejsza uchwała lub inne przepisy prawa stanowią inaczej.

**§ 4.** Oprócz przypadków określonych przez ustawę lub przepisy szczególne, zgoda Rady Miejskiej jest wymagana w przypadku:

- 1) nabycia nieruchomości jeżeli:
  - a) cena nabywanej nieruchomości przekracza 100.000,00 zł;
  - b) nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi.
- 2) zbycia nieruchomości, gdy wartość zbywanej nieruchomości przekracza 100.000,00 zł, za wyjątkiem zbycia lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz dotychczasowych najemców lub dzierżawców.

§ 5. Nie podlegają zbyciu, na rzecz najemców, lokale:

- 1) w budynkach użyteczności publicznej;
- 2) w budynkach, których lokalizacja jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzegu;
- 3) w budynkach, dla których nie ma możliwości wydzielenia działki niezbędnej do prawidłowego korzystania oraz zapewnienia dojazdu i dostępu do mediów;
- 4) w budynkach, w których Gmina Brzeg jest wyłącznym właścicielem, z zastrzeżeniem przypadków gdy z wnioskiem wystąpią jednocześnie wszyscy najemcy lokali mieszkalnych;
- 5) w budynkach, w których gmina poniosła nakłady na remont budynku lub lokalu w wysokości 50% wartości odtworzeniowej budynku lub lokalu.

§ 6. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali niemieszkalnych ich najemcom lub dzierżawcom, jeżeli lokale te zostaną przeznaczone do zbycia.

2. Przyznanie pierwszeństwa najemcom lub dzierżawcom budynków mieszkalnych lub użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy następuje każdorazowo na podstawie uchwały Rady Miejskiej.

#### **Rozdział 4. Obciążanie nieruchomości**

§ 7. Obciążanie nieruchomości może nastąpić przez ustanowienie prawa użytkowania, służebności i hipoteki.

§ 8. Z wyłączeniem przypadków wskazanych w ustawie lub przepisach szczególnych, ustanowienie użytkowania następuje odpłatnie. Szczegółowy zakres, sposób korzystania przez użytkownika z nieruchomości oraz wysokość odpłatności oraz sposób zapłaty określa umowa.

§ 9. Ustanowienie służebności następuje za wynagrodzeniem. Szczegółowy zakres służebności, wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności oraz sposób zapłaty określa umowa.

§ 10. Obciążenie nieruchomości hipoteką wymaga zgody Rady Miejskiej.

#### **Rozdział 5.**

##### **Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata**

§ 11. Z wyłączeniem przypadków określonych w ustawie lub w przepisach szczególnych, nieruchomości mogą być wydzierżawiane lub wynajmowane na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w drodze przetargu, chyba że Rada Miejska wyrazi zgodę na bezprzetargowy tryb zawarcia umowy.

§ 12. Wysokość stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości, zasady waloryzacji tych stawek oraz zasady przeprowadzania przetargów na wydzierżawienie lub najem nieruchomości określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

#### **Rozdział 6. Postanowienia końcowe**

§ 13. Traci moc uchwała nr XXXIX/290/05 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gminy Brzeg oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 14. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Brzegu.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Z-ca Burmistrza

*Bartłomiej Kostrzewa*

Kierownik Biura

*Janusz Lewanowicz*

**BURMISTRZ**  
*Jerzy Wrębiak*

### Uzasadnienie

Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gmin określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz, do jego zakresu działania należą czynności faktyczne i prawne związane z bieżącym gospodarowaniem mieniem. Rada Miejska ustala zasady gospodarowania przekraczające zakres zwykłego zarządu, w szczególności zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata.

Obowiązująca do chwili obecnej uchwała nr XXXIX/290/05 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gminy Brzeg oraz ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata była czterokrotnie zmieniana (w 2007 roku, 2 razy w 2008 roku, 2015 roku).

Przedstawiony projekt uchwały jest wynikiem uwzględnionych wniosków wynikających z kilkuletnich doświadczeń w stosowaniu uchwały, z orzecznictwa sądów administracyjnych, sądów powszechnych.

Projekt w stosunku do poprzednich zasad zawiera propozycje nowych regulacji prawnych, w zakresie obciążania nieruchomości hipoteką i użytkowaniem. Kwestie te nie były określone w dotychczasowych zasadach.

BURMISTRZ  
  
Jerzy Wrębiak

Z-ca Burmistrza

  
Bartłomiej Kostrzewa

Kierownik Biura

  
Barbara Uwanowicz