

**UCHWAŁA Nr XVII/144/12**  
**RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA**  
**z dnia 6 lutego 2012 r.**

**w sprawie 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 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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. 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, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 11, art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 5, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, 68 ust. 1pkt 7 i art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143 poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323 z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337) uchwała się, co następuje:

## **Rozdział 1**

### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** Określa się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Miejskiej Ciechocinek oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

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

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Ciechocinek;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Ciechocinka;
- 4) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską Ciechocinka;
- 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 gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

## **Rozdział 2**

### **Nabywanie nieruchomości**

§ 3. 1. Nieruchomości nabywane są do gminnego zasobu nieruchomości, w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne Gminy;
- 2) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe gminy i realizację budownictwa mieszkaniowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) realizację obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) realizację innych celów publicznych, wymienionych w art. 6 ustawy.

2. Burmistrz, kierując się koniecznością realizacji celów publicznych, interesów Gminy oraz mając na względzie uzasadnienie ekonomiczne w pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych, może nabywać nieruchomości w drodze:

- 1) negocjacji - przy czym cena zakupu nie może być wyższa lub rażąco odbiegać od wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego;
- 2) licytacji komorniczej lub przetargu - jeżeli uzna to za ekonomicznie uzasadnione i zgodne z uzasadnionym interesem Gminy;
- 3) darowizny lub zrzeczenia się - jeżeli uzna przyjęcie darowizny za celowe z punktu widzenia interesów Gminy;
- 4) zamiany - jeżeli uzna to za ekonomicznie uzasadnione i zgodne z uzasadnionym interesem Gminy;
- 5) odkupu - jeżeli uzna to za celowe z punktu widzenia uzasadnionych interesów Gminy;
- 6) przekazania na wniosek Gminy w trybie decyzji administracyjnej,
- 7) wywłaszczenia,
- 8) skorzystania z przysługującego Gminie prawa pierwokupu jeżeli uzna to za ekonomicznie uzasadnione i zgodne z uzasadnionym interesem Gminy.

3. Przedmiotem nabycia mogą być nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego.

4. Nabycie nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych przez Gminę może być dokonane tylko w ramach środków przewidzianych na te cele w uchwale budżetowej.

5. Nabycie nieruchomości należy poprzedzić rokowaniami przeprowadzonymi pomiędzy Burmistrzem a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, mającymi na celu ustalenie warunków nabycia, w tym także ceny nieruchomości.

6. Podstawą do rokowań przy nabywaniu nieruchomości jest opinia o wartości sporządzona w formie operatu szacunkowego wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego.

7. Burmistrz może występować z wnioskami do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego o przekazanie mienia Skarbu Państwa na rzecz Gminy Miejskiej Ciechocinek w trybie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.), jeżeli jest ono związane z realizacją jej zadań.

§ 4. Zasady określone w § 3 ust. 3-6 stosuje się też odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Gminy Miejskiej Ciechocinek ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

## **Rozdział 3**

### **Zasady zbywania nieruchomości**

§ 5. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste, jeśli jest to ekonomicznie uzasadnione i nie są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne w rozumieniu przepisów ustaw realizowanych przez Gminę.

2. Sprzedaż nieruchomości lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w trybie przetargu lub w trybie bezprzetargowym, jeżeli spełnione zostaną określone warunki, o jakich mowa w ustawie.

3. Warunki zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym ustala Burmistrz w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą.

4. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości:

a) 80% ceny w przypadku uiszczenia należności jednorazowo do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność,

b) 70% ceny, gdy należność za lokal podlega rozłożeniu na raty na okres do jednego roku,

c) 50% ceny, gdy należność za lokal podlega rozłożeniu na raty na okres do trzech lat.

5. Protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu lub oddaniu w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym stanowią podstawę do zawarcia przez Burmistrza umowy w formie aktu notarialnego.

6. W umowach sprzedaży nieruchomości, w których zastosowana została bonifikata od ceny sprzedaży, można zastrzec na rzecz Gminy prawo odkupu nieruchomości na okres lat 5. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz powinien stosować prawo odkupu gdy uzna to za celowe z punktu widzenia interesów Gminy. Ustanowione prawo odkupu podlega ujawnieniu w księdze wieczystej nieruchomości.

7. Z chwilą wykonania prawa odkupu, o którym mowa w pkt 6, Gmina w zamian za przeniesienie na nią z powrotem prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego zwróci kupującemu cenę zwaloryzowaną w oparciu o wskaźniki wzrostu

cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni kwartał publikowane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 25 ust.11 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2009 r. Nr 153, poz. 1227 ze zm.) - od dnia sprzedaży do dnia wykonania prawa odkupu, koszty sprzedaży oraz uzasadnione nakłady sprecyzowane w umowie.

8. W przypadku gdy nieruchomości, która nie może być zbyta jako odrębna nieruchomość, sąsiaduje-przylega do więcej niż jednej nieruchomości i dla każdej z nich może być niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania, a więcej niż jedna osoba deklaruje chęć nabycia tej części, zbycie tej części nieruchomości następuje w drodze przetargu ograniczonego do właścicieli sąsiednich nieruchomości.

9. 1) W uzasadnionych przypadkach nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być zamieniane na nieruchomości stanowiące własność osób prawnych i fizycznych.

2) W celu ustalenia ceny przy zamianie nieruchomości Burmistrz zobowiązany jest do przeprowadzenia negocjacji z zamieniającym.

3) Z przeprowadzonych negocjacji strony sporządzają protokół stanowiący podstawę do zawarcia aktu notarialnego.

4) Burmistrz w negocjacjach winien dążyć do tego, aby cena nieruchomości nie była wyższa lub rażąco nie odbiegała od wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

5) W przypadkach dopłaty do zamienianej nieruchomości Burmistrz może rozłożyć kwotę dopłaty na raty z zabezpieczeniem hipotecznym.

## **Rozdział 4**

### **Zasady wydzierżawiania, oddawania w użytkowanie lub najem nieruchomości**

§ 6. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości wydzierżawia się, oddaje w użytkowanie lub w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony, w zależności od stanu faktycznego przy uwzględnieniu interesu społecznego i gospodarczego gminy.

§ 7. Wydzierżawienie, oddanie w użytkowanie lub najem na okres dłuższy niż trzy lata możliwe jest tylko w trybie art. 37 ust.1 i ust. 4 ustawy.

§ 8. Określa się następujące zasady wydzierżawiania oraz wynajmowania nieruchomości przez Burmistrza na okres dłuższy niż 3 lata, a także w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość:

1) zawarcie umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, której przedmiotem jest nieruchomość pozostająca we władaniu Gminy następuje po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem pkt 2. Jeżeli

pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się drugi przetarg na warunkach określonych w ustawie,

2) Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata w następujących przypadkach:

a) na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy najmu lub dzierżawy przez okres co najmniej 3 lat, pod warunkiem zadeklarowania zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu obowiązywania poprzedniej umowy, pod warunkiem, że najemca lub dzierżawca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za najem lub dzierżawę,

b) na cel urządzenia ogródków przydomowych,

c) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wieczyste,

d) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,

e) na rzecz klubów i stowarzyszeń sportowych,

f) na rzecz następcy prawnego właściciela gospodarstwa rolnego, który co najmniej 3 lata przed przekazaniem gospodarstwa był dzierżawcą tych gruntów.

3) zawieranie umów najmu i dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 10 lat oraz na czas nieoznaczony wymaga podjęcia uchwały przez Radę;

4) umowy o których mowa w pkt 1, zawierać będą klauzulę zastrzegającą możliwość ich rozwiązania bez zachowania terminów wypowiedzenia w szczególności w przypadku:

a) wykorzystywania nieruchomości przez najemcę lub dzierżawcę w sposób sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie,

b) przekazania nieruchomości przez najemcę lub dzierżawcę osobom trzecim do używania.

**§ 9.** Upoważnia się Burmistrza do oddawania nieruchomości w trwały zarząd, jednostkom organizacyjnym gminy nieposiadającym osobowości prawnej na czas oznaczony powyżej 3 lat lub czas nieoznaczony na cele związane z ich działalnością statutową.

**§ 10. 1.** Umowy dzierżawy i najmu zawierane przez Burmistrza powinny zawierać klauzule:

1) zabezpieczające Gminę przed ewentualnymi roszczeniami wypłaty odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów przez dzierżawców i najemców;

2) umożliwiające 3-miesięczny okres wypowiedzenia - z wyłączeniem umów zawartych na czas oznaczony;

3) umożliwiające aktualizację czynszu najmu lub dzierżawy w drodze jednostronnego oświadczenia woli wydzierżawiającego lub wynajmującego.

2. Umowy najmu i dzierżawy winny zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Gminy pod względem przychodów, należytej dbałości o nieruchomość, a także określać sposób korzystania z nieruchomości, tryb i warunki rozwiązywania

umowy, zasady rozliczania ewentualnie poniesionych nakładów oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie zapłaty czynszu i wydania nieruchomości po upływie okresu, na jaki umowa została zawarta lub na wypadek jej wcześniejszego rozwiązania.

**§ 11.** 1. Stawki czynszu dzierżawy i najmu ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, z podziałem na różne formy korzystania z nieruchomości.  
2. Zmiana wysokości stawki czynszu następuje nie częściej niż raz w roku.  
3. Cena wywoławcza stawki czynszu w przetargu nie może być niższa od ustalonej w drodze zarządzenia Burmistrza w sposób określony w ust. 1.  
4. Dla nieruchomości wydzierżawianych na zasadach określonych w § 8 pkt 2 stawki czynszu ustala Burmistrz odrębnym zarządzeniem.

**§ 12.** Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane hipoteką na zabezpieczenie kredytów, pożyczek lub innych zobowiązań zaciąganych przez Gminę zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ciechocinka.

**§ 14.** Traci moc uchwała Nr XXXIX/403/98 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 25 marca 1998 roku w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, zmieniona uchwałami Nr XLII/446/98 z dnia 19 czerwca 1998 r., XII/144/99 z dnia 20 września 1999 r., XXVII/337/01 z dnia 23 kwietnia 2001 r., II/18/02 z dnia 12 grudnia 2002 r., VI/68/03 z dnia 11 czerwca 2003 r., IV/27/07 z dnia 19 lutego 2007 r. oraz V/33/11 z dnia 28 lutego 2011 r.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Aldona Nocna