

DOBRA



URZĄD MIEJSKI W DOBREJ

ul. Rynek 1, 72-210 Dobra

tel. (091) 39 14 528, fax. (091) 57 90 541

e-mail: burmistrz@dobragmina.pl, www.dobragmina.pl

Rada Miejska w Dobrej
dnia 25 października 2021 r.
Nr.....
Podpis *B. Ostrowski*

Dobra, dn. 25.10.2021 r.

GNiR.7124.502021.ME

Pan

Józef Kirejczyk

Przewodniczący Rady Miejskiej w Dobrej

W odpowiedzi na interpelację Pana Radnego Janusza Górskiego, wyjaśniam, co następuje:

Jednym z priorytetowych zadań gminy są sprawy ładu przestrzennego i gospodarki nieruchomościami.

Aktem prawnym regulującym prowadzenie przez gminę gospodarki nieruchomościami jest ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Gospodarka nieruchomościami w gminie jest celowym procesem skorelowanym z polityką przestrzenną gminy, nakierowanym na optymalne (efektywne ekonomicznie i racjonalne społecznie) wykorzystanie nieruchomości zlokalizowanych na obszarze gminy w procesie zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty.

To świadome i celowe działanie gminy, realizowane w formach przewidzianych prawem, obejmujące podejmowanie decyzji oraz dokonywanie czynności faktycznych i prawnych dotyczących nieruchomości, zmierzające do realizacji określonych celów, podporządkowanych prowadzonej przez gminę polityce rozwoju społeczno-gospodarczego.

Cele gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność gminy wynikają z ustaw nakładających na gminę obowiązek wykonywania zadań publicznych w różnych obszarach

Zaś głównym celem gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność gminy jest optymalne wykorzystanie nieruchomości gminnych.

Gmina Dobra realizując politykę gospodarki nieruchomościami podejmuje działania w oparciu o strategię rozwoju gminy i studium uwarunkowań oraz kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalonych uchwałami Rady Miejskiej w Dobrej. Są to dokumenty strategiczne.

Ponadto w Gminie Dobra funkcjonuje wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 29.12.2017 r. nr XXXII/194/2017. W gminie nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokumenty strategiczne ani operacyjne, nie przewidują rozwoju Gminy Dobra w kierunku tworzenia miejsc przeznaczonych na osiedlanie się mieszkańców.

Wprawdzie, w myśl art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz, to gmina ma ograniczone instrumenty działania w obszarze gospodarki nieruchomościami. W tym zakresie może podejmować prawne działania w formach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji. Nieruchomość może być także przekazywana nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego nie oddaje się w użytkowanie wieczyste z wyjątkiem realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej albo ustanowienia użytkowania wieczystego w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

Gmina może zatem wydzierżawiać, wynajmować, użyczać oraz oddawać w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości. Może też sprzedawać nieruchomości oraz oddawać je w użytkowanie wieczyste. Czynności te podejmowane muszą być z zachowaniem wymogów przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, zatem co do zasady w drodze przetargu, w innych formach, jedynie w sytuacjach wyszczególnionych w ustawie.

Ustawa nie przewiduje możliwości zbywania nieruchomości na rzecz podmiotów dysponujących wskazaną w interpelacji cechą, tj. osób z poza terenów gminy celem umożliwienia osiedlenia się na terenie gminy. Ustawa nie przewiduje też możliwości zwolnienia takich osób z trybu przetargowego nabycia nieruchomości.

Również zawieranie warunkowych umów sprzedaży - zawierających warunek nabycia nieruchomości ze zobowiązaniem się do wybudowania budynku mieszkalnego i zamieszkania

na terenie gminy - nie jest dopuszczalne. Zgodnie z art. 157 § 1 k.c. własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Naruszenie tego zakazu nie powoduje wprowadzenia nieważności umowy, lecz powoduje wyłączenie skutku rzeczowego umowy tzn. zawarcie umowy zawierającej warunek nie przenosi tytułu do nieruchomości na kupującego. Umowa taka ma skutek zobowiązujący i wymaga zawarcia drugiej umowy o skutku rozporządzającym (ale już bezwarunkowej).

Co do możliwości zobowiązania nabywców nieruchomości gminnych do zabudowy nabywanych gruntów budynkami mieszkalnymi, możliwe jest to pośrednio przez uchwalenia aktu planistycznego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym można przewidzieć dla danego obszaru dany rodzaj zabudowy np. zabudowę mieszkalną jednorodzinną. Działanie takie wymaga poniesienia nakładów finansowych na opracowanie planu, i jest czasochłonne, nie przełoży się jednak bezpośrednio na zasiedlanie nieruchomości objętych planem przez nowych mieszkańców. Nieruchomości te nadal będą mogły być nabywane przez każdego, kto przystąpi do licytacji.

W przypadku zbywania nieruchomości gminnych na zasadach ogólnych (w trybie przetargu) możliwe jest wprowadzenie postanowień mających zagwarantować zagospodarowanie przedmiotu sprzedaży zgodnie z wolą gminy (tj. zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z celem jej nabycia - np. budowę na danej nieruchomości określonych obiektów) możliwe jest również zastrzeganie kar umownych w przypadku upływu ustalonego w umowie terminu zagospodarowania nieruchomości. Rozwiązania te jednak nie będą odpowiadały rozwiązaniom wskazanym w interpelacji, nie będą skutkować również osiedlaniem się na terenie gminy nowych mieszkańców.

Przyjęta w interpelacji konstrukcja przyjęcia nieruchomości przez biorcę, pod warunkiem wybudowania nieruchomości i zamieszkania w niej, oraz pod warunkiem odebrania nieruchomości i zapłaty 20 % jej wartości w sytuacji niewypełnienia w terminie warunku zabudowy nieruchomości oraz z zapewnieniem dziedziczenia przez gminę 15 % wartości nieruchomości, jest niedopuszczalna, nie jest zatem możliwa do zrealizowania.



BURMISTRZ
mgr inż. Krzysztof Wrzesień