

**Uchwała Nr.....
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia.....**

**zmieniająca uchwałę w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania
nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas
nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm./ uchwala się, co następuje:

§ 1

W uchwale Nr 154/XXVI/2008 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 10 stycznia 2008 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony /Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 44, poz. 1569 z późn. zm./ w § 9 ust. 9 otrzymuje brzmienie:

„9. Nabywca nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej zobowiązany jest do ponoszenia kosztów opłat notarialnych oraz kosztów sądowych”.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miasta Ostrołęki
zmieniającej uchwałę w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania
nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas
nieoznaczony

W dniu 10 stycznia 2008 r. Rada Miasta Ostrołęki podjęła uchwałę w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

W świetle § 9 ust. 9 przedmiotowej uchwały „*Nabywca nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej zobowiązany jest do ponoszenia kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży tj. sporządzenia dokumentacji do celów prawnych, wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego oraz koszty notarialne i sądowe*”.

Na tej podstawie Miasto Ostrołęka żądało od wnioskodawcy zwrotu kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, a w szczególności kosztów sporządzenia operatów szacunkowych przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej oraz przy przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności.

Obecnie wszystkie orzeczenia sądów idą w takim kierunku, że koszty związane z gospodarowaniem zasobem nieruchomości Skarbu Państwa lub gminnym zasobem nieruchomości ponosi starosta lub odpowiednio wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami /dalej u.g.n./ zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60 oraz art. 60a, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności zapewniają wycenę tych nieruchomości. Stosownie natomiast do art. 25 ust. 1 u.g.n. gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Z ustępu 2 tego artykułu wynika natomiast, że gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Skoro, wskazane przepisy obok wymienienia kompetencji organów nakładają na nie obowiązek ich realizacji, to uznać należy, że do obowiązków m. in. prezydenta miasta – w zakresie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości - należy obowiązek zapewnienia wyceny nieruchomości oraz sporządzenia dokumentacji do celów prawnych, wchodzących w skład tego zasobu. Koszty tej wyceny zobowiązany jest ponieść podmiot, do którego obowiązków jej zapewnienie należy.

Treść § 9 ust. 9 uchwały Rady Miasta Ostrołęki z dnia 10 stycznia 2008 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, przerzuciła ciężar oszacowania i podziału nieruchomości do zbycia w drodze bezprzetargowej na nabywcę.

Z uwagi na to, że uchwała Rady Miasta, jest aktem prawa miejscowego o charakterze powszechnie obowiązującym na danym terenie, postanowienia umów, zawieranych przez prezydenta miasta w dacie obowiązywania uchwały, nie mogły być z tą uchwałą sprzeczne.

Ponadto, strony umawiały się co do tego, która z nich poniesie koszty przygotowania

nieruchomości do zbycia, w postaci protokołu uzgodnień jak również spisania oświadczenia o pokryciu kosztów oszacowania nieruchomości z nabywcą, była to swego rodzaju umowa.

Pogląd ten, na gruncie niniejszej sprawy, należy w pełni podzielić i dokonać zmiany § 9 ust. 9 uchwały w sposób następujący: *„Nabywca nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej j zobowiązany jest do ponoszenia opłat notarialnych i sądowych”*.