

Uchwała Nr
Rady Gminy Załuski
z dnia

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości
oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania, użytkowania i użyczenia na czas oznaczony
dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony**

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 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) w związku z art. 12, art. 13 ust. 1 – 2a, art. 14 ust. 3 – 5, art. 15, art. 18, art. 23 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 67 ust. 1, art. 68, art. 68a oraz art. 70 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.),

Rada Gminy Załuski uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania, użytkowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2.

Uchwała niniejsza nie normuje zasad gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Załuski oraz lokalami użytkowymi będącymi własnością Gminy Załuski.

§ 3.

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Załuski;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Załuski;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Załuski;
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) Gminnym Zasobie – należy przez to rozumieć gminny zasób nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, do którego należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy.

§ 4.

Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Wójt w oparciu o zapisy Ustawy oraz zasady określone w niniejszej uchwale, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

4. Wójt zobowiązany jest do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Rozdział 2 Nabywanie nieruchomości

§ 5.

Wójt może nabywać do Gminnego Zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, prawnych, a także Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości.

§ 6.

1. Wójt może nabywać nieruchomości, gdy jest to uzasadnione potrzebami Gminy, a w szczególności w związku z:

- 1) tworzeniem Gminnego Zasobu nieruchomości;
- 2) realizacją zadań własnych Gminy;
- 3) realizacją celów publicznych;
- 4) realizacją zadań związanych z rozwojem Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z nim urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy;
- 6) uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości;
- 7) realizacją obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych;

2. Nabywanie nieruchomości może nastąpić między innymi w drodze:

- 1) umowy sprzedaży;
- 2) umowy zamiany;
- 3) umowy darowizny lub nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy, spadku, zapisu;
- 4) nabycia w następstwie wykonania prawa pierwokupu;
- 5) przejęcia przez Gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników, w tym między innymi zobowiązania podatkowe;
- 6) wyłączenia na rzecz Gminy;
- 7) innych czynności prawnych, wynikających z Ustawy lub innych ustaw.

3. Przedmiotem nabycia o którym mowa w ust. 1 powyżej może być odpowiednio cała nieruchomość lub jej część.

§ 7.

Cena nieruchomości nabytej do Gminnego Zasobu winna być ustalona w jeden z następujących sposobów:

- 1) po cenach średnich stosowanych w obrocie gruntów w Gminie;
- 2) na podstawie wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 3) ustalonej między stronami w wyniku negocjacji;
- 4) ustalonej w drodze przetargu.

§ 8.

Nabywanie nieruchomości do Gminnego Zasobu może być realizowane do wysokości środków przewidzianych w budżecie Gminy na rok, w którym następuje nabycie.

§ 9.

Jeżeli nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, nabycie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego wymaga uprzedniej zgody Rady, wyrażonej w formie uchwały.

Rozdział 3

Zbywanie i zamiana nieruchomości

§ 10.

1. Wójt może zbywać nieruchomości wchodzące w skład Gminnego Zasobu nieruchomości.
2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w trybie przetargowym lub w trybie bezprzetargowym, stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.
3. O formie i sposobie obrotu nieruchomościami wchodzącymi w skład Gminnego Zasobu decyduje Wójt w drodze zarządzenia.
4. O formie przetargu decyduje Wójt w drodze zarządzenia.
5. Zbycie nieruchomości może nastąpić między innymi w drodze:
 - 1) umowy sprzedaży;
 - 2) umowy zamiany;
 - 3) umowy darowizny;
 - 4) oddania w użytkowanie wieczyste;
 - 5) zamiany własności nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, zamiany prawa własności na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości;
 - 6) innych czynności prawnych, wynikających z Ustawy lub innych ustaw.
6. Wartość zbywanych nieruchomości ustala rzeczoznawca majątkowy.
7. W przypadku zbycia nieruchomości w formie darowizny wymagana jest uprzednia zgoda Rady, wyrażona w formie uchwały.

§ 11.

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych.
2. Wójt może dokonać zamiany nieruchomości w przypadku, gdy jest to uzasadnione potrzebami Gminy, a w szczególności w związku z:
 - 1) tworzeniem Gminnego Zasobu nieruchomości;
 - 2) realizacją zadań własnych Gminy;
 - 3) realizacją celów publicznych;
 - 4) realizację zadań związanych z rozwojem Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z nim urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy;
 - 6) uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości;
 - 7) realizacją obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych;

3. Warunki zamiany nieruchomości ustala się w drodze rokowań, z którego sporządza się protokół.
4. Wartość nieruchomości będących przedmiotem zamiany winna być ustalona w jeden z następujących sposobów:
 - 1) po cenach średnich stosowanych w obrocie gruntów w Gminie;
 - 2) na podstawie wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - 3) ustalonej między stronami w wyniku negocjacji;
5. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

Rozdział 4

Wydierżawianie, wynajmowanie, użytkowanie i użyczenie nieruchomości

§ 12.

1. Wójt ma prawo do zawierania umów dzierżawy, najmu, użytkowania, użyczenia nieruchomości lub jej części na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.
2. Wydierżawienie, wynajmowanie, użytkowanie, użyczenie nieruchomości lub jej części na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony winno nastąpić po przeprowadzeniu postępowania przetargowego, zgodnie z ustawą, z zastrzeżeniem przewidzianych w niej wyjątkach.
3. O formie przetargu decyduje Wójt w drodze zarządzenia.

§ 13.

Wyraża się zgodę na zawieranie przez Wójta w trybie bezprzetargowym kolejnych umów dzierżawy, najmu, użytkowania, użyczenia gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat 3 strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 14.

W przypadku przejścia najemcy, dzierżawcy użytkownika nieruchomości na emeryturę, rentę lub jego zgonu, nieruchomość jest oddawana odpowiednio w najem lub dzierżawę w trybie bezprzetargowym na rzecz jego współmałżonka, wstępnych bądź zstępnych jeżeli prowadzili wspólnie działalność gospodarczą lub byli zatrudnieni w tej nieruchomości przez okres co najmniej jednego roku poprzedzającego datę zaistnienia ww. okoliczności.

§ 15.

Zgoda Rady jest wymagana w razie odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 16.

Wysokość minimalnej stawki czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu ustala Wójt w drodze zarządzenia.

§ 17.

1. W zawieranych umowach dzierżawy lub najmu powinien być należycie zabezpieczony interes Gminy poprzez ustanowienie zabezpieczeń właściwych dla danego rodzaju umowy i obowiązków obciążających dzierżawcę lub najemcę w razie naruszenia postanowień umowy.

2. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 polegają w szczególności na:
 - 1) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku użytkowania nieruchomości niezgodnie z ustalonym przeznaczeniem lub w sposób mogący obniżyć jej wartość lub wywołujący zagrożenie dla środowiska naturalnego, zdrowia bądź życia ludzkiego, bez zachowania terminów;
 - 2) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku zalegania z płatnością czynszu za dzierżawę lub najem przez okres 3 miesięcy.
3. Poza regulacjami określonymi w ust. 2 powyżej, umowy dzierżawy lub najmu winny zawierać

odpowiednie postanowienia umożliwiające coroczną waloryzację stawek czynszu dzierżawnego o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego waloryzację ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w terminie 15 dni po upływie trzeciego kwartału.

§ 18.

1. W zawieranych umowach użytkowania lub użyczenia powinien być należycie zabezpieczony interes Gminy poprzez ustanowienie zabezpieczeń właściwych dla danego rodzaju umowy i obowiązków obciążających użytkownika w razie naruszenia postanowień umowy.
2. Zabezpieczenie, o których mowa w ust. 1 polega w szczególności na określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku użytkowania nieruchomości niezgodnie z umową, bez zachowania terminów.

Rozdział 5 Obciążanie nieruchomości

§ 19.

1. Wójt, kierując się zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach, w tym w ustawie, kodeksie cywilnym i ustawie o księgach wieczystych i hipotece, może dokonać obciążania nieruchomości wchodzących w skład Gminnego Zasobu.
2. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone na rzecz osób fizycznych i osób prawnych.
3. Obciążanie nieruchomości może polegać na:
 - 1) oddaniu nieruchomości w użytkowanie;
 - 2) ustanowieniu służebności gruntowych;
 - 3) ustanowieniu służebności przesyłu;
 - 4) ustanowieniu hipotek.
4. Obciążanie nieruchomości służebnościami nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z jej przeznaczeniem.
5. Służebność gruntowa oraz przesyłu ustanawiana jest za wynagrodzeniem lub bezpłatnie.
6. Zawarcie umowy użytkowania nieruchomości lub jej części na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony winno nastąpić po przeprowadzeniu postępowania przetargowego, zgodnie z ustawą, z zastrzeżeniem przewidzianych w niej wyjątkach.

§ 20.

Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być nieodpłatnie obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego.

Rozdział 6
Przepisy końcowe

§ 21.

W sprawach wszczętych, a nie zakończonych przed dniem wejścia w życie uchwały stosuje się dotychczasowe przepisy.

§ 22.

W sprawach nieuregulowanych w uchwale stosuje się przepisy ustawy.

§ 23.

Traci moc Uchwała Nr 22/V/2011 Rady Gminy załuski z dnia 02 lutego 2011 r. w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy Załuski na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz odstąpienia od obowiązku przetargowego.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

§ 25.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Załuski

Agnieszka Dąbrowska

Sporządził/data	Sprawdził	Pod względem prawnym
Magdalena Swoch-Goździkowska 17 listopada 2023 r.	Wójt Gminy Załuski <i>Wójt Gminy Załuski</i> <i>Kamil Koprowski</i>	 PODPIS ZAUFANY PIOTR PRZEMYSŁAW SĘKALSKI 21.11.2023 14:14:11 [GMT+1] <small>Dokument podpisany elektronicznie podpisem zaufanym</small>

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania, użytkowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

W celu prowadzenia prawidłowej polityki w zakresie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, niezbędne jest określenie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania, użytkowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Art. 40 ust 1 ustawy o samorządzie gminnym daje możliwość ustanowienia przez radę gminy aktów prawa miejscowego jedynie na podstawie upoważnień ustawowych. Jednocześnie art. 40 ust 2 pkt. 3 daje takie upoważnienie odnośnie zarządu mieniem, którego zakres wskazują postanowienia art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a powołanej ustawy. Zgodnie z jego treścią do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad m.in.:

1. nabywania nieruchomości,
2. zbywania nieruchomości,
3. obciążania nieruchomości m. in. służebnościami gruntowymi, przesyłu czy hipoteką,
4. wydzierżawiania nieruchomości,
5. wynajmowania nieruchomości,
6. oddania w użytkowanie nieruchomości,
7. użyczenia nieruchomości,

na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Określenie zasad przedstawionych w projekcie uchwały jest kompetencją właściwej miejscowo rady gminy. Wójt może dokonywać ww. czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Zasady określone niniejszą uchwałą usprawnią i ujednoczą proces i sposób zarządu nieruchomościami Gminy Załuski oraz dostosują je do obowiązujących przepisów.

Uprawnienie Wójta do samodzielnego działania w zakresie przewidzianym w niniejszej uchwale, podyktowane jest potrzebą usprawnienia przebiegu procesu obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Załuski.

Podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i stanowi spełnienie obowiązków wynikających z ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Opracowała

Magdalena Swoch-Goździkowska

