

**Projekt**

z dnia 20 listopada 2015 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY STANISŁAWÓW**

z dnia 10 listopada 2015 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Stanisławów.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i 2 i art 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Stanisławów, w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich

wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na

czas nieoznaczony, oraz zasady zawierania przez strony umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, zawierana jest kolejna umowa, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość stanowiąca zasób nieruchomości Gminy Stanisławów.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz.1774),
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Stanisławów,
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Stanisławów,
- 4) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Budżetu i Gospodarki Rady Gminy Stanisławów.
- 5) cenie nieruchomości – należy przez to rozumieć, cenę ustaloną zgodnie z art. 67 ustawy,
- 6) calu publicznym – należy przez to rozumieć cele określone w art. 6 ustawy.

3. Czynności, o których mowa w ust 1, należy każdorazowo poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości oraz w razie potrzeby określeniem wartości nieruchomości w drodze dokonania jej wyceny.

4. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w przypadku ich braku - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stanisławów oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 2. 1.** Upoważnia się Wójta do samodzielnego nabywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiących zasób Gminy Stanisławów na zasadach, określonych w niniejszej uchwale.

2. Wójt w szczególności wykonuje następujące czynności:

- 1) uzyskuje zgodę zebrania wiejskiego na dokonanie czynności prawnych, określonych w art. 48 ustawy o samorządzie gminnym.
- 2) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno - prawnego,
- 3) przeprowadza postępowanie przetargowe przewidziane przepisami prawa,
- 4) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym,
- 5) zawiera umowy cywilno - prawne oraz w przypadkach przewidzianych w odrębnych ustawach wydaje decyzje administracyjne.
- 6) ustanawia ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach stanowiących własność Gminy.

## **Rozdział 2. Nabywanie nieruchomości**

**§ 3. 1.** Zgoda Rady wymagana jest przy nabyciu nieruchomości gruntowych:

- 1) w przypadku, gdy zobowiązanie z tytułu nabycia nieruchomości przechodzi na następny rok budżetowy,
- 2) obciążonej hipoteką,
- 3) której wartość przekracza 50 000 zł. brutto.

2. Zgoda Rady nie jest wymagana w przypadku, gdy nabycie nieruchomości następuje na podstawie orzeczenia sądowego lub z mocy prawa.

**§ 4. 1.** Wyraża się zgodę Wójtowi na nabywanie na zasadach określonych w § 5 niniejszej uchwały na rzecz gminnego zasobu nieruchomości, stanowiących własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługującego tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, uwzględniając wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium, potrzeby zabudowy i rozwoju Gminy, a także w celu wykonywania zadań własnych Gminy Stanisławów, m.in. gdy jest to konieczne do wykonywania działalności inwestycyjnej i na cele mieszkaniowe, w szczególności

w drodze:

- 1) nabycia od osób fizycznych i prawnych związanych z zamierzeniami inwestycyjnymi, uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez gminę ,
- 2) nabycia od osób fizycznych i prawnych w celu zwolnienia ich z zaległości wobec gminy,
- 3) zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości,
- 4) nabycia prawa własności oraz użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa w drodze umowy,
- 5) ustawy o realizacji inwestycji drogowych,
- 6) ich nabywanie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych.

**§ 5. 1.** Wójt może po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji nabywać na rzecz gminy nieruchomości gruntowe:

- 1) nieodpłatnie bez względu na ich wartość, wolne od obciążeń;
- 2) odpłatnie, jeżeli wartość nieruchomości nie przekracza kwoty 50 000 zł brutto,

2. 2. Odpłatne nabycie nieruchomości na rzecz gminnego zasobu nieruchomości odbywa się na podstawie ceny ustalonej w jeden z następujących sposobów:

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

3. Uzgodnienie ceny i sporządzenie protokołu z przeprowadzonych negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

### **Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości**

§ 6. 1. Zgoda Rady wymagana jest przy zbyciu nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, z zastrzeżeniem ust.2

2. Wójt może zbywać nieruchomości w przypadku określonym w art. 37 ust.2 pkt 6 ustawy.

§ 7. 1. Zbycie nieruchomości gruntowej może nastąpić w drodze:

- 1) sprzedaży,
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 3) zamiany własności nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, zamiany prawa własności na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej ,
- 4) darowizny.

2. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się następującymi kryteriami:

- 1) lokalizacją zbywanej nieruchomości,
- 2) przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 3) wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój Gminy.

3. Przy zbywaniu nieruchomości osobom fizycznym i prawnym spełniającym wymogi art. 34 ustawy należy zapewnić prawo pierwokupu.

4. Nabywca, na którego wniosek dokonywane jest zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia oraz koszty notarialne i sądowe.

5. Na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia wnioskodawca wpłaca w odpowiedniej wysokości zaliczkę. Zaliczka nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy.

6. Zasady określone w ust.3 i 4 stosuje się odpowiednio do zbycia nieruchomości w drodze darowizny.

§ 8. 1. Zamiany nieruchomości gruntowej dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne gminy lub jednostek organizacyjnych,
- 2) realizację zadań własnych,
- 3) obowiązki wynikające z przepisów szczególnych,
- 4) uzasadniony wniosek osoby fizycznej lub prawnej.

2. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

3. Dokonując zamiany nieruchomości bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

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

§ 9. 1. Obciążanie nieruchomości gruntowej przeprowadza się w zakresie i na zasadach określonych w kodeksie cywilnym i ustawie o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawie.

2. Obciążanie nieruchomości, w szczególności może polegać na:

- 1) ustanowieniu prawa użytkowania,
- 2) ustanowieniu służebności,
- 3) ustanowieniu hipoteki.

§ 10. Zgoda Rady wymagana jest przy ustanowieniu prawa użytkowania oraz hipoteki.

§ 11. 1. Wójt Gminy może obciążać służebnościami gruntowymi nieruchomości:

- 1) na wniosek osoby fizycznej lub prawnej, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich,
- 2) z urzędu, jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej (drogi koniecznej) jest następstwem zbycia nieruchomości,

2. Ustanowienie służebności gruntowych następuje za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie.

3. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej ustala się w wysokości nie niższej niż wartość służebności gruntowej, którą określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego.

4. Obciążenie nieruchomości służebnością i użytkowaniem nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

5. Obciążenie nieodpłatne stosuje się dla inwestycji, które po zrealizowaniu podlegają przekazaniu na rzecz Gminy.

#### **Rozdział 5.**

##### **Wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawieranie kolejnych umów**

§ 12. Zgoda Rady wymagana jest przy wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości gruntowych na okres powyżej 10 lat i w przypadkach nie wymienionych w §13

§ 13. 1. Wójt może w drodze przetargu lub w formie bezprzetargowej wydzierżawiać i wynajmować na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat nieruchomości gruntowe stanowiące zasób Gminy.

2. Wójt przeprowadza przetarg według zasad określonych w ustawie.

3. Wybór formy przetargu należy do Wójta.

4. Przy oddawaniu nieruchomości w dzierżawę lub najem Wójt może odstąpić od przetargowego trybu w następujących przypadkach:

- 1) gdy przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość, o którą ubiega się jeden podmiot,
- 2) po przeprowadzonym dwukrotnym bezskutecznym przetargu na najem lub dzierżawę danej nieruchomości,

- 3) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.
- 4) gdy przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość na cele opiekuńczo-wychowawcze i ochrony zdrowia,
- 5) gdy przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość przeznaczona do zainstalowania reklamy oraz anten niezbędnych do funkcjonowania łączności i przesyłu danych niezbędnych do realizacji zadań Gminy.

5. Wójt może zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu w trybie bezprzetargowym z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat, jeżeli przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość a dzierżawca lub najemca nie zalega z czynszem i innymi płatnościami na rzecz Gminy.

6. Okres dzierżawy lub najmu określa Wójt biorąc pod uwagę:

- 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości,
- 2) konieczność poniesienia nakładów inwestycyjnych niezbędnych do korzystania z nieruchomości,
- 3) cel i korzyść społeczną wynikającą z zawarcia umowy.

§ 14. 1. Minimalne stawki czynszu dzierżawnego ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. Ustalając czynsz z tytułu dzierżawy lub najmu Wójt bierze pod uwagę:

- 1) położenie nieruchomości,
- 2) uzbrojenie terenu w media,
- 3) cel, korzyść społeczną wynikającą z zawarcia umowy,
- 4) rodzaj działalności, jaka będzie prowadzona na nieruchomości, a w szczególności tworzenie nowych miejsc pracy,
- 5) w przypadku gruntów rolnych - klasę gruntu,
- 6) czas na jaki będzie zawarta umowa.

3. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki ustalone przez Wójta w drodze zarządzenia, stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

§ 15. Wójt może użyczać nieruchomości na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat:

- 1) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 2) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 3) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej,

§ 16. Wójt może przekazywać nieruchomości w trwały zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat.

## **Rozdział 6. Postanowienia końcowe**

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

## UZASADNIENIE

Uchwała ustala zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość co leży w kompetencji Rady Gminy na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515).