

**UCHWAŁA NR 173/XXVIII/12
RADY GMINY PRZYLĘK**

z dnia 31 grudnia 2012 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich
wydzierżawiania, wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾), art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Określa się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Wójta do składania Radzie Gminy informacji o zbyciu, nabyciu, zamianie i obciążaniu nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 3. Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą wymagają zgody Rady Gminy Przylęk.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Szmajda

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271 z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 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, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230 z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281 i Nr 149, poz. 887 oraz 2012 r. poz. 567

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010.106.675, Nr 143. poz.963, Nr 155. poz.1043, Nr 197. poz.1307, Nr 200 poz.1323 z 2011 r. Nr 64. poz. 341, Nr 115. poz. 673, Nr 130. poz. 762, Nr 106, poz. 622, Nr 135, poz. 789, Nr 129, poz. 732, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337 z 2012 r. poz. 908, poz. 951, poz. 1256.

**Zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania,
wynajmowania lub użyczenia na okres dłuższy niż trzy lata**

**Rozdział 1.
Zasady ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady i kryteria nabycia, zbycia, obciążenia i zamiany nieruchomości, a także zasady wydzierżawiania i najmu nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Przyłęk,
- 2) Radzie – rozumie się przez to Radę Gminy Przyłęk,
- 3) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Przyłęk,
- 4) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- 5) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali jeżeli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
- 6) obciążeniu nieruchomości – rozumie się przez to ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych zgodnie z Kodeksem cywilnym (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.) i ustawą z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361, z późn. zm.)
- 7) 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.

§ 2. 1. Podstawą do zbycia, nabycia, zamiany nieruchomości gruntowych oraz wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata oraz obciążania nieruchomości służebnościami gruntowymi jest zarządzenie Wójta.

2. Załącznikiem do zarządzenia Wójta jest wykaz sporządzony w trybie art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który winien być wywieszony na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Gminy w Przyłęku.

**Rozdział 2.
NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI**

§ 1. 1. Gmina może nabywać nieruchomości w przypadkach przewidzianych ustawą lub przepisami szczególnymi w celu realizacji zadań związanych z rozwojem gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej np. budownictwo mieszkaniowe (komunalne, socjalne), urządzenia infrastruktury technicznej itp.

2. Upoważnia się Wójta Gminy Przyłęk do samodzielnego nabywania nieruchomości bez konieczności uzyskiwania zgody Rady Gminy, na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji zadań związanych z funkcjonowaniem i rozwojem gminy a także nabywania w formie darowizny lub nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy, w następstwie wykonania prawa pierwokupu, w wyniku zamiany nieruchomości oraz w wyniku licytacji komorniczej.

3. W celu nabycia nieruchomości, o których mowa w ust. 2 Wójt uczestniczy w przetargach lub prowadzi rokowania.

4. Odpłatne nabycie nieruchomości przez Wójta bez zgody Rady Gminy następuje tylko wówczas gdy w budżecie gminy na dany rok budżetowy przewidziane są środki na zakup nieruchomości.

5. Nabycie nieruchomości na rzecz mienia komunalnego następuje za cenę ustaloną w wyniku wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego lub cenę uzgodnioną w wyniku negocjacji w oparciu o średnie ceny rynkowe w obrocie nieruchomościami w gminie Przyłęk.

6. Protokół z przeprowadzonych negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości i uzgodnienia ceny stanowi podstawę do zawarcia umowy notarialnej.

Rozdział 3. ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 2. 1. Zbywanie nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości tj. własność lub będących w użytkowaniu wieczystym gminy, jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej, zawsze wymaga zgody Rady Gminy.

2. W związku z wykonywaniem zadań własnych gminy, potrzebami inwestycyjnymi, realizacją obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz na uzasadniony wniosek osoby fizycznej lub prawnej może być dokonywana zamiana nieruchomości.

3. Zamiany nieruchomości dokonuje się po sporządzeniu protokołu z przeprowadzonych na tę okoliczność rokowań, zawierającego istotne postanowienia przyszłej umowy zamiany.

Rozdział 4. OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 3. 1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do realizacji ustawowych zadań gminy albo jest społecznie lub ekonomicznie uzasadnione, mogą być obciążane poprzez ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych, w szczególności hipoteki, służebności.

2. Obciążenie nieruchomości hipoteką umowną do kwoty nie przekraczającej 5 % dochodów budżetowych roku, w którym następuje obciążenie nieruchomości służebnością nie wymaga zgody Rady Gminy.

3. Obciążenie nieruchomości hipoteką przekraczającą wartość określoną w ust. 2 oraz nieodpłatne ustanowienie służebności wymaga zgody Rady Gminy.

4. Obciążenie nieruchomości służebnością i użytkowaniem nie może powodować utraty możliwości zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 5. WYDZIERŻAWIANIE, WYNAJMIOWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 4. 1. Upoważnia się Wójta do wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność gminy bez zgody Rady Gminy, w trybie przetargowym, na okres dłuższy niż 3 lata lecz nie dłuższy niż 10 lat.

2. Przeznaczenie nieruchomości do wydzierżawienia lub wynajmu następuje w drodze zarządzenia Wójta.

3. Wójt może bez zgody Rady zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą na czas określony, przy czym łączny okres dzierżawy lub najmu liczony od dnia zawarcia pierwszej umowy nie może przekroczyć 10 lat, a dzierżawca lub najemca nie zalega z czynszem i innymi płatnościami na rzecz gminy.

4. Długość okresu dzierżawy lub najmu określa Wójt biorąc pod uwagę:

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

5. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy i najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony jeżeli oddanie w dzierżawę lub w najem następuje:

- 1) na rzecz osoby lub jej następcy prawnego, która wybudowała na gruncie Gminy obiekt budowlany trwale lub nie trwale związany z gruntem,
- 2) na rzecz osoby, która korzysta jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy przez okres co najmniej 3 lat,
- 3) na cele rolnicze lub urządzenia zieleńców i ogrodów przydomowych,

- 4) w celu urządzenia i użytkowania dróg dojazdowych oraz zaplecza budowy,
- 5) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, dzierżawę, najem, użytkowanie wnioskodawcy,
- 6) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej,
- 7) na rzecz klubów sportowych działających w formie stowarzyszeń i uczniowskich klubów sportowych,
- 8) na cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 9) na rzecz osoby, od której zakupiono daną nieruchomość,
- 10) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 11) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 12) w celu lokalizacji obiektów małej architektury w rozumieniu art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 13) na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane ustawowo stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
- 14) na rzecz partnera prywatnego lub spółki, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prawnym, z zastrzeżeniem art. 25 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prawnym,
- 15) w innych przypadkach – po uzyskaniu opinii merytorycznych.

§ 5. Wysokość stawek czynszu dzierżawy i najmu ustala Wójt w drodze zarządzenia.

Uzasadnienie

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) do wyłącznej kompetencji rady gminy należy określanie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

W związku z powyższym uważa się, że upoważnienie Wójta do samodzielnego działania w zakresie przewidzianym niniejszą uchwałą, wynika z potrzeby usprawnienia procesu podejmowania ważnych decyzji w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata.