

**Projekt**

z dnia 14 marca 2019 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY WIELISZEW**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład zasobu Gminy Wieliszew oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r., poz. 994 z późn. z.) Rada Gminy Wieliszew uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami przez Wójta Gminy w zakresie ich nabywania, zbywania, obciążania, wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

2. Nieruchomościami stanowiącymi gminny zasób nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy, kierując się zasadami prawidłowej gospodarki, przepisami prawa i zasadami określonymi niniejszą uchwałą.

3. Wójt Gminy w sprawach gospodarowania nieruchomościami wydaje zarządzenia.

**Rozdział 2.**

**Zasady nabywania nieruchomości**

§ 2. 1. Upoważnia się Wójta Gminy do samodzielnego nabywania odpłatnie i nieodpłatnie na rzecz Gminy Wieliszew nieruchomości lub ich części, stanowiących własność osób fizycznych i osób prawnych albo przysługującego tym osobom prawa użytkowania wieczystego.

2. Wójt Gminy dokonuje nabycia nieruchomości w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy, a w szczególności w związku z:

- 1) zamierzeniami i potrzebami inwestycyjnymi Gminy,
- 2) realizacją zadań własnych i zleconych, bądź wynikających z przyjętych planów i strategii rozwoju Gminy,
- 3) tworzeniem zasobu nieruchomości na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury,
- 4) realizacją innych celów publicznych.

3. Nabycie nieruchomości należy poprzedzić rokowaniami mającymi na celu ustalenie warunków nabycia, w tym także ceny nieruchomości.

4. Udział w przetargu bądź rokowaniach jest możliwy jeżeli planowana transakcja znajduje pokrycie w budżecie Gminy.

**Rozdział 3.**

**Zasady zbywania nieruchomości**

§ 3. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Wieliszew, mogą być bez zgody Rady Gminy Wieliszew przedmiotem sprzedaży, zamiany, jeżeli nie mogą być one wykorzystane na cele publiczne realizowane przez Gminę Wieliszew, są zbędne do realizacji ustawowych zadań Gminy i jest to ekonomicznie uzasadnione.

2. Sprzedaż nieruchomości następuje w trybie przetargu lub w trybie bezprzetargowym, jeżeli spełnione zostaną określone warunki, o których mowa jest w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

3. Warunki zbycia w trybie bezprzetargowym ustala Wójt Gminy w rokowaniach przeprowadzonych z nabywcą.

4. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargowej nieruchomości gruntowe:

- 1) przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,
- 2) gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi albo użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, a nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę lub których budowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach.

5. Przepisu ust. 4 pkt 1 nie stosuje się, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w tym przepisie.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi**

§ 4. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Wieliszew w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych na czas oznaczony lub nieoznaczony za zgodą Rady Gminy, z zastrzeżeniem §5.

2. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1963r. kodeks cywilny oraz ustawie z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.

3. Wójt Gminy ustala wynagrodzenie za ustanowienie służebności w wysokości nie niższej, niż wartość służebności określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 5. 1. W przypadku konieczności zlokalizowania na nieruchomościach gminnych na wniosek podmiotów realizujących cel publiczny, inwestycji liniowej, rozumianej jako budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów, energii elektrycznej i sieci teletechnicznych a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, odpłatne obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu nie wymaga zgody Rady Gminy.

2. Obciążenie nieruchomości służebnością, o której mowa w ust. 1 może nastąpić z zachowaniem zasady jak najmniejszej ingerencji w granice nieruchomości, tj. przeznaczenia jak najmniejszej powierzchni gruntu pod inwestycję i takiej jej lokalizacji w granicach działki, aby zminimalizować ewentualne przeszkody w dalszym dysponowaniu gruntem lub utratę jego wartości.

#### **Rozdział 5.**

##### **Wydzierżawianie, najem nieruchomości**

§ 6. 1. Upoważnia się Wójta Gminy do samodzielnego oddawania nieruchomości lub ich części w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

2. Wydzierżawianie oraz najem nieruchomości stanowiących mienie komunalne i przedłużanie umów tego dotyczących na okres powyżej 3 lat następuje w drodze przetargu.

3. Upoważnia się Wójta Gminy do odstąpienia od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w następujących przypadkach:

- 1) umowa dzierżawy/najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą/najemcą, którego umowa wygasa pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy/najmu przedmiotowej nieruchomości,
- 2) gdy nieruchomość jest oddawana na cele rolne lub na prowadzenie ogródka przydomowego (bez możliwości zabudowy),
- 3) pod lokalizację tablicy reklamowej,

- 4) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części (bez możliwości zabudowy),
- 5) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
- 6) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 7) na cele użyteczności publicznej,
- 8) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 9) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy Wieliszew.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę tej samej nieruchomości, a cele wskazane we wnioskach na jakie ma zostać przeznaczona nieruchomość są identyczne lub wniosek został złożony przez więcej niż jeden podmiot, o którym mowa w ust. 3 pkt 5 i pkt 6.

5. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego lub najmu określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.


6. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki ustalone przez Wójta Gminy w drodze zarządzeń stanowią minimalne stawki wywoławcze przetargu.

### **Rozdział 6. Postanowienia końcowe**

§ 7. 1. Traci moc uchwała nr 342/XXX/05 Rady Gminy Wieliszew z dnia 13 grudnia 2005r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

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

  
Agnieszka Kubińska  
RADA GMINY

*Stawiasz*

  
WOJTA GMINY  
Paweł Andrzej Kasprzak

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2018r., poz. 994 z późn. zm.), do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określania zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Przeprowadzona kontrola Najwyższej Izby Kontroli wykazała, iż treść § 3 pkt 4 uchwały Rady Gminy Wieliszew nr 342/XXX/05 z dnia 13 grudnia 2005 r. wyrażająca generalną zgodę na odstąpienie od trybu przetargowego w przypadku najmu lub dzierżawy nieruchomości na cele związane z gospodarką ściekową, narusza art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym i art. 37 ust. 4 i 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na okres oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu, a zgodę na odstąpienie od tego trybu może wyrazić jedynie Rada Gminy, a nie Wójt Gminy jak wskazuje dotychczas obowiązująca uchwała.

Ponadto, zmieniające się uwarunkowania prawne, ale także uwagi nasuwające się podczas praktycznego stosowania przepisów spowodowały potrzebę opracowania nowego projektu uchwały.

W projekcie niniejszej uchwały (§3 ust. 4 pkt 1) Rada Gminy działając w oparciu o art. 37 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwalnia Wójta Gminy z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe m.in. przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, tylko jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową, z zastrzeżeniem ust. 5

Projekt niniejszej uchwały w §5 ust.1 przewiduje także, iż w przypadku konieczności zlokalizowania na nieruchomościach gminnych, na wniosek podmiotów realizujących cel publiczny, inwestycji liniowej, rozumianej jako budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów, energii elektrycznej i sieci teletechnicznych a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, odpłatne obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu na okres dłuższy niż 3 lata nie wymaga zgody Rady Gminy.

Przedłożony projekt w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład zasobu Gminy Wieliszew oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, jest wyrazem kompetencji Rady Gminy do stanowienia zbioru reguł określających gospodarowanie mieniem gminnym w zakresie przekraczającym zwykły zarząd dot. sprzedaży, nabywania, wydzierżawiania nieruchomości.

WOJT GMINY  
  
Wójt Andrzej Krzywacki

Stawiasz