

projekt

**U C H W A Ł A Nr
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia 2019

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Mińsk Mazowiecki oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. 2019 r. poz. 506 /, w związku z art. 12, art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 24 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3 i 3a i ust. 4, art. 67 ust. 1 oraz art. 70 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. 2018 r. poz. 2204/.

- uchwała, co następuje:

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy w zakresie, nabywania, zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Mińsk Mazowiecki,
- 2) Radzie Gminy - rozumie się przez to Radę Gminy w Mińsku Mazowieckim
- 3) Wójcie Gminy - rozumie się przez to Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki
- 4) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018 r. poz. 121).

§ 3. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mińsk Mazowiecki gospodaruje Wójt Gminy w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018 r. poz. 121) oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Rozdział II

ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ GMINĘ MIŃSK MAZOWIECKI

§ 4. 1. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych następuje w drodze:

- 1) zawarcia umowy sprzedaży,
- 2) nabycia w drodze pierwokupu,
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,
- 4) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 5) przejęcia przez Gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników, a w szczególności za zobowiązania podatkowe,
- 6) wywłaszczenia na rzecz Gminy Mińsk Mazowiecki,
- 7) innych czynności prawnych.

§ 5. 1. Wójt Gminy nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, kierując się zasadami określonymi w ustawie i w niniejszej uchwale, oraz przeznaczeniem nieruchomości z uwzględnieniem:

- 1) zapisów planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 2) strategii Rozwoju Gminy,
- 3) innych przyjętych przez Gminę strategii lub planów, o ile dotyczą one przeznaczenia nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 6. 1. Wójt Gminy może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości w związku z koniecznością realizacji zadań własnych Gminy lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

2. Warunki nabycia nieruchomości przez Gminę ustala się w drodze rokowań, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu, za cenę nie przekraczającą kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej.

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

§ 7. Jeżeli nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, nabycie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

Rozdział III

ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY

§ 8. 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w trybie przetargowym lub w drodze bezprzetargowej - stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:

- 1) zawarcie umowy sprzedaży, oddania w wieczyste użytkowanie, zamiany lub darowizny,
- 2) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego,
- 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
- 4) przekazania nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

- 1) przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na 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 nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została przez dzierżawcę zabudowana za zgodą wydierżawiającego oraz na podstawie pozwolenia na budowę.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

5. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargowej lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Mińsk Mazowiecki ich najemcom i dzierżawcom, jeżeli odpowiednio umowa najmu lub dzierżawy została zawarta na czas nieokreślony lub którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu, korzystają z nich nie krócej niż 5 lat przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu.

§ 9. 1. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie.

2. O formie przetargu decyduje Wójt Gminy.

3. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej.

4. Cena nieruchomości gruntowej zbywanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może być rozłożona na raty na zasadach określonych w ustawie.

5. Roszczenia Gminy z tytułu niespłaconej, rozłożonej na raty reszty należności podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

6. W razie zbycia przez nabywcę nieruchomości, o której mowa w ust. 4, rat całość niespłaconej ceny staje się natychmiast wymagalna.

§ 10. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych.

3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości lub lokali stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

5. Zasady określone ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.

6. Zamiany nieruchomości dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

7. Zamiana własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego dokonywana między Gminą a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Gminą a Skarbem Państwa może następować bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Zawarcie takiej umowy zamiany wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

Rozdział IV

ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY

§ 11. 1. Nieruchomości mogą być obciążane odpłatnie przez Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki:

a. prawem użytkowania,
b. służebnością gruntową,
c. służebnością przesyłu za wynagrodzeniem ustalonym przez Wójta Gminy w wysokości nie niższej niż określona w operacie szacunkowym opracowanym przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Nieruchomości mogą być przez Wójta Gminy obciążane nieodpłatnie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego służebnością gruntową lub służebnością przesyłu.

3. Obciążanie nieruchomości hipoteką wymaga każdorazowej zgody Rady Gminy Mińsk Mazowiecki.

4. Nieruchomości mogą być oddawane w odpłatne użytkowanie w trybie bezprzetargowym:

a. osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
b. podmiotom, których Gmina jest jedynym właścicielem albo w których posiada więcej niż 50% udziałów lub których jest organem założycielskim;
c. gestorom sieci w celu naprawy, konserwacji, przebudowy i właściwej eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, znajdujących się na nieruchomości przeznaczonej do zbycia.

2. Ustanowienie odpłatnego użytkowania w trybie bezprzetargowym na rzecz podmiotów wymienionych w ust. 4 lit. a i b wymaga opinii właściwych komisji Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

Rozdział V

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIŃSK MAZOWIECKI

§ 12. 1. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na okres do 10 lat.

2. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy łączny okres tych umów nie przekracza 10 lat.
3. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Można odstąpić 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 lub najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą nieruchomości, którego umowa wygasa, pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości,
 - 2) gdy nieruchomość jest oddawana na cele rolne lub na prowadzenie ogródka przydomowego,
 - 3) pod lokalizację tablicy reklamowej,
 - 4) w celu urządzenia dróg dojazdowych,
 - 5) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części,
 - 6) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
 - 7) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
 - 8) na cele użyteczności publicznej,
 - 9) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
 - 10) przeznaczenia gruntu na posadowienie obiektu garażowego
 - 11) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy,
5. Przepisu ust. 4 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. 4 pkt 7 i 9.
6. Rada Gminy w szczególnych przypadkach podyktowanych interesem społecznym mieszkańców Gminy, pomimo wpływu 2 wniosków o najem lub dzierżawę tej samej nieruchomości, gdy cele wskazane we wnioskach na jakie ma zostać przeznaczona nieruchomość są identyczne może wyrazić zgodę na zawarcie umowy ze wskazanym wnioskodawcą w trybie bezprzetargowym.
7. W zawieranych umowach dzierżawy i 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.
8. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 7 polegają w szczególności na:
 - a) 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,
- b) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku zalegania z płatnością czynszu za dzierżawę bądź najem przez okres 3 miesięcy,
9. Poza regulacjami określonymi w ust. 8 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.
10. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego lub najmu określa Wójt Gminy.

Rozdział VI

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13. Zobowiązuje się Wójt Gminy do składania Radzie rocznych sprawozdań z zawartych umów sprzedaży, nabycia, dzierżawy i najmu.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 15. Traci moc Uchwała Nr XXVIII/257/13 z dnia 29 sierpnia 2013 roku w sprawie zasad obciążania, wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

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

RAJCA PRAWNY
Marcin Ciszkowski
WA-10312

