

**UCHWAŁA NR XXXIV/162/2017**  
**RADY GMINY W PUSZCZY MARIAŃSKIEJ**

z dnia 25 stycznia 2017 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Puszcza Mariańska oraz ich wydzierżawiania, najmu, lub oddawania w użytkowanie na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.**

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. z 2016 r., poz.446, poz.1579 i poz.1948) i art.13 ust.1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i poz. 2260) Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zasady gospodarowania mieniem Gminy Puszcza Mariańska wchodzącym w skład gminnego zasobu nieruchomości określając w szczególności:

1. zasady nabywania nieruchomości,
2. zasady zbywania i obciążania nieruchomości,
3. zasady dzierżawy nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, a także w przypadku zawierania kolejnych umów do lat 3 z tym samym podmiotem,
4. zasady wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, a także w przypadku zawierania kolejnych umów do lat 3 z tym samym podmiotem.

**§ 2. Zasady nabywania nieruchomości.**

1. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy Puszcza Mariańska, z zastrzeżeniem ust. 2, każdorazowo wymaga zgody Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej.

2. Konieczność uzyskania uprzedniej zgody Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej nie dotyczy:

- 1) nabywania nieruchomości pod poszerzenie dróg stanowiących własność Gminy Puszcza Mariańska;
- 2) nieodpłatnego nabywania nieruchomości Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego;
- 3) nabywania nieruchomości w drodze darowizny albo umowy zrzeczenia się własności przez dotychczasowego właściciela;
- 4) nabywania nieruchomości innych niż wskazane w pkt. 1 po cenie jednostkowej równej albo niższej niż 30 zł/mkw;

**§ 3. Zasady zbywania i obciążania nieruchomości.**

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Puszcza Mariańska mogą być przedmiotem:

- 1) sprzedaży,
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 3) darowizny,
- 4) zamiany,
- 5) obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

2. Czynności w sprawach opisanych w § 3 ust 1 podejmuje Wójt Gminy Puszcza Mariańska po uzyskaniu zgody Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zgoda Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej nie jest wymagana w przypadku:

- 1) sprzedaży nieruchomości gruntowych ich użytkownikom wieczystym,
- 2) przedłużania i skracania czasu trwania użytkowania wieczystego,

- 3) przeniesienia własności nieruchomości lub oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym lub prawnym, którym przysługuje roszczenie o przeniesienie własności lub oddanie w użytkowanie wieczyste, lub pierwszeństwo w nabyciu, wynikające z obowiązujących przepisów,
- 4) sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców tych lokali wraz z ustanowieniem udziału w nieruchomości wspólnej,
- 5) zbywania nieruchomości lub ich części, jeżeli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
- 6) zbywania udziału w nieruchomości na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
- 7) zbywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- 8) ustanawiania za wynagrodzeniem ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach gminnych.

4. Czynności, o których mowa w ust. 1, należy poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości, a jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości - jej wyceną;

#### **§ 4. Zasady dzierżawy, użytkowania lub najmu nieruchomości na czas nieoznaczony lub oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz przypadki odstąpienia od trybu przetargowego.**

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Puszcza Mariańska mogą być przedmiotem najmu, użytkowania lub dzierżawy.

2. Czynności w sprawach najmu, użytkowania lub dzierżawy nieruchomości do lat 3 podejmuje Wójt Gminy Puszcza Mariańska bez zgody Rady. Zgoda Rady nie jest wymagana w przypadku zawierania kolejnej umowy na okres do lat 3 z tym samym podmiotem.

3. Wójt Gminy Puszcza Mariańska ustala stawki czynszu dzierżawnego z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości.

4. Udziela się Wójtowi Gminy Puszcza Mariańska zgody na oddanie w najem, użytkowanie lub dzierżawę nieruchomości wchodzących w skład zasobu na okres powyżej 3 lat lub czas nieoznaczony po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Wyraża się zgodę na odstąpienie od trybu przetargowego przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas nieoznaczony albo na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata w następujących przypadkach:

- 1) na rzecz osoby, która wybudowała – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego - na gruncie stały lub tymczasowy obiekt budowlany, lub jej następcy prawnego,
- 2) na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy użytkowania, najmu lub dzierżawy albo bezumownie przez okres co najmniej 3 lat,
- 3) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, użytkowanie, użyczenie lub najem wnioskodawcy,
- 4) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności działalności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej, leczniczej i opiekuńczej - wychowawczej,
- 5) na cele działalności sakralnej na rzecz kościołów, związków wyznaniowych mających uregulowane stosunki z państwem,
- 6) na rzecz klubów sportowych lub stowarzyszeń sportowych,
- 7) z przeznaczeniem na cele publiczne,
- 8) na rzecz osoby, od której zakupiono daną nieruchomość,
- 9) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 10) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 11) gdy przedmiotem dzierżawy, najmu lub użytkowania jest udział, a umowa ma być zawarta ta z innymi współwłaścicielami lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości.

6. Podejmując czynności w sprawach wskazanych w ust. 4 Wójt Gminy Puszcza Mariańska w szczególności określa:

- 1) okres, na który umowa ma być zawarta,
- 2) kwotę wywoławczą,
- 3) skład komisji przetargowej w ilości 3 do 5 osób.

7. Jeśli pierwszy przetarg w sprawach wskazanych w ust. 4 zakończył się wynikiem negatywnym, Wójt Gminy Puszcza Mariańska może ogłosić kolejny przetarg, obniżając kwotę wywoławczą nie więcej niż o 25%.

8. Jeżeli drugi przetarg w sprawach wskazanych w ust. 4 zakończył się wynikiem negatywnym, Wójt Gminy może podjąć czynności wskazane w ust.4 bez przeprowadzenia kolejnego przetargu, obniżając stawkę kwoty wywoławczej przyjętą do pierwszego przetargu, jednak nie więcej niż o 50%.

9. Podstawę do zawarcia umowy stanowić będzie protokół z przetargu lub negocjacji.

**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puszcza Mariańska .

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Henryk Cebula**