

**UCHWAŁA NR 196/XXXIV/2017
RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA**

z dnia 27 lutego 2017 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład zasobu Gminy Małkinia Górna 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, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15 i art. 37 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.),
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy w Małkini Górnej,
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Małkinia Górna,
- 4) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Małkinia Górna,
- 5) gospodarowaniu nieruchomościami – należy przez to rozumieć nabywanie, zamianę, zbywanie nieruchomości, oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, trwałe zarząd, obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, oddawanie ich w najem, dzierżawę, użyczenie.

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

§ 2. 1. Upoważnia się Wójta do samodzielnego nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy, a także ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. W zakresie nie zastrzeżonym do kompetencji Rady gospodarowanie nieruchomościami należy do Wójta, który w szczególności wykonuje następujące czynności:

- 1) wybiera formę prawną dokonania czynności,
- 2) podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego,
- 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 cywilnoprawne oraz, w przypadkach przewidzianych w odrębnych ustawach, wydaje decyzje administracyjne.

Rozdział 2

Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. Wójt może, w granicach samodzielnego zaciągania zobowiązań określonych w uchwale budżetowej, nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, w celu wykonywania zadań własnych Gminy, w szczególności w drodze:

- 1) wywłaszczenia,
- 2) zamiany,
- 3) nabywania prawa własności oraz użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa w drodze umowy i komunalizacji,
- 4) nabycia od osób fizycznych i prawnych,
- 5) wykonania prawa pierwokupu,
- 6) licytacji komorniczej,
- 7) ustawy o realizacji inwestycji drogowych.

2. Nabywanie nieruchomości dokonuje się 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) realizacją obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych, scalaniem nieruchomości i ich ponownym podziałem,
- 4) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) realizacją innych celów publicznych.

3. Nabycie nieruchomości może nastąpić w całości lub w części.

4. Warunkiem nabycia nieruchomości jest uprzednie zabezpieczenie środków finansowych w budżecie Gminy.

5. O nabyciu nieruchomości decyduje Wójt w formie zarządzenia.

Rozdział 3

Zbywanie nieruchomości

§ 4. 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w całości lub w części w drodze:

- 1) sprzedaży,
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 3) zamiany, darowizny,
- 4) przeniesienia prawa własności nieruchomości.

2. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się między innymi 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. O zbyciu nieruchomości decyduje Wójt w formie zarządzenia.

Rozdział 4

Obciążanie nieruchomości

§ 5. 1. Obciążanie nieruchomości przeprowadza się w zakresie i na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym i ustawie o księgach wieczystych i hipotece.

2. Obciążanie nieruchomości polega w szczególności na:

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

3. Nieruchomości mogą być obciążane służebnościami jeżeli jest to niezbędne i nie utrudnia wykonywania zadań własnych Gminy oraz uniemożliwia korzystanie z nieruchomości obciążonej.

4. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy.

5. Obciążenia nieruchomości służebnościami dokonuje Wójt.

6. Służebność gruntowa oraz przesyłu powstaje na podstawie umowy stron wymagającej formy aktu notarialnego i podlega ujawnieniu w księdze wieczystej.

7. Obciążenie nieruchomości służebnościami gruntowymi i przesyłu na rzecz jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa może nastąpić nieodpłatnie.

8. Upoważnia się Wójta do obciążania nieruchomości hipoteką w granicach upoważnienia do samodzielnego zaciągania zobowiązań.

Rozdział 5

Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości

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

2. Minimalne stawki czynszu najmu i dzierżawy ustala Wójt w drodze zarządzenia.

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

- 1) położenie nieruchomości,
- 2) uzbrojenie,
- 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 trwania umowy.

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

§ 7. 1. Stawki czynszu najmu nieruchomości przeznaczonej do wynajmu w drodze bezprzetargowej określa Wójt w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy.

2. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki określone przez Wójta w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy, stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

3. Można odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy/najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w przypadku jeżeli umowa dzierżawy/najmu jest zawierana z dotychczasowymi dzierżawcami/najemcami nieruchomości, których umowy wygasają pod warunkiem, że:

- 1) nieruchomość jest wykorzystywana na cele związane z działalnością usługowo-handlową,
- 2) nieruchomość jest wykorzystywana jako garaż/komórka,

- 3) nieruchomość jest zagospodarowana zielenią, drobnymi uprawami warzywniczymi i kwiatowymi, podwórzami,
- 4) nieruchomość stanowi grunty rolne i wykorzystywana jest pod uprawy rolne,
- 5) nieruchomość wykorzystywana jest na cele rekreacyjno-wypoczynkowe oraz drobne uprawy ogrodowe,
- 6) nieruchomość wykorzystywana jest jako parking.

Rozdział 6

Postanowienia końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małkinia Górna.

§ 9. Traci moc Uchwała Nr 26/V/2003 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31 marca 2003r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Nietubyc

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9, lit a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, a w szczególności:

- 1) zasady nabywania i zbywania nieruchomości,
- 2) zasady wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony,
- 3) zasady obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Przepisy uchwały upoważniają Wójta Gminy Małkinia Górna do dokonywania samodzielnie, bez uzyskiwania zgody Rady Gminy Małkinia Górna, czynności prawnych polegających na nabywaniu, zbywaniu i obciążaniu nieruchomości stanowiących własność Gminy Małkinia Górna.

Uchwała w większości utrzymuje zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu określone w dotychczas obowiązujących w tym zakresie przepisach gminnych.

Mając powyższe na uwadze oraz ustawowe kompetencje Rady Gminy - podjęcie wyżej wymienionej uchwały uważa się za zasadne.