

**UCHWAŁA NR VII/33/11  
RADY GMINY ANDRZEJEWO**

z dnia 1 czerwca 2011 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zamiany, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Andrzejewo oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. "a" oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591j.t.), w związku z art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 1-3, art. 24 ust. 1, art. 34 ust. 6-6b, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 68 ust. 1 i 2, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 j.t.), Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Dział I**

**ZASADY OGÓLNE**

---

**§ 1.** Uchwała określa zasady nabywania, zamiany, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Andrzejewo oraz ich wydzierżawiania, najmu oraz użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Andrzejewo,
- 2) **Radzie** - należy przez to rozumieć Radę Gminy Andrzejewo,
- 3) **Wójtce** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Andrzejewo,
- 4) **zasobie nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Gminy Andrzejewo, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste,
- 5) **obciążaniu nieruchomości** - należy przez to rozumieć ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość,
- 6) **jednostce organizacyjnej** - należy przez to rozumieć gminną jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej,
- 7) **gminnej osobie prawnej** - należy przez to rozumieć gminną jednostkę organizacyjną posiadającą osobowość prawną, dla której organem założycielskim lub nadzorującym są organy Gminy Andrzejewo,
- 8) **celach publicznych** - należy przez to rozumieć cele wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami lub inne cele publiczne wymienione w przepisach szczególnych,
- 9) **lokalu użytkowym** - należy przez to rozumieć budynek lub pomieszczenie przeznaczone na cele inne niż mieszkalne.

**§ 3.** Decyzje w sprawach gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości podejmuje Wójt lub upoważniony przez Wójta kierownik gminnej jednostki organizacyjnej oraz gminnej osoby prawnej w zakresie udzielonego mu pełnomocnictwa.

## Dział II

### NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI

---

**§ 4.** 1. Nieruchomości nabywane są do gminnego zasobu nieruchomości w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne,
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych oraz celów publicznych,
- 3) potrzeby rozwojowe Gminy,
- 4) w celu uregulowania stanów prawnych,
- 5) postanowienia przepisów szczególnych

2. Przed nabyciem nieruchomości Wójt ustala czy nieruchomości mające być przedmiotem nabycia nie są obciążone hipotekami przekraczającymi wartość nieruchomości, innymi ciężarami ograniczającymi władanie nieruchomością bądź też służebnościami uniemożliwiającymi ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku na nabycie nieruchomości wymagana jest zgoda Rady.

3. Cena nabywanej nieruchomości nie może przekraczać cen stosowanych w obrocie rynkowym.

4. W uzasadnionych przypadkach nabycie nieruchomości może nastąpić za cenę wyższą, wynoszącą nie więcej niż 150 % ceny ustalonej przez rzeczoznawcę.

5. Odpłatne nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, którego cena przekracza 50.000 zł wymaga zgody Rady.

6. Darowizna na rzecz Gminy nie wymaga zgody Rady.

## Dział III

### ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI

---

**§ 5.** 1. Zamiany nieruchomości dokonuje Wójt w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

3. Przy zamianie nieruchomości bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego i stosuje się wzajemne rozliczenia z tytułu nierównej wartości zamienianych nieruchomości. W przypadku, jeżeli dopłata jest po stronie Gminy, a strona zamiany odstępuje od żądania dopłaty, traktuje się tę niedobraną dopłatę jako darowiznę.

4. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

5. Zamiana nieruchomości o wartości przekraczającej 30 000 zł wymaga zgody Rady.

## Dział III

### ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI

---

**§6.** 1. Zbycie, oddanie w użytkowanie wieczyste wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz ich wydzierżawienie lub najem na okres dłuższy niż trzy lata może następować na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz kodeksie cywilnym.

2. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.
3. Zbywanie nieruchomości następuje na podstawie zarządzenia Wójta i zapoczątkowane zostaje sporządzeniem wykazu, o którym mowa w art. 35 ust. 1 i ust 1b ustawy.
4. Zarządzenie o którym mowa w ust. 3, określa formę zbycia, wartość, jej przeznaczenie oraz inne dane wymienione w art. 35 ust. 2 ustawy.
5. W uzasadnionych przypadkach Wójt może podjąć decyzję o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste.
6. Nieruchomość może być również zgodnie z ustawą, z zachowaniem zapisu § 4, przedmiotem darowizny.

**§7. 1.** Sprzedaż nieruchomości bądź oddanie jej w użytkowanie wieczyste Wójt przeprowadza z zachowaniem procedury przetargowej zgodnie z przepisami ustawy i przepisami szczególnymi, wybierając określoną w ustawie formę przetargu.

2. Po dwóch negatywnych przetargach Wójt zbywa nieruchomość w drodze rokowań lub organizuje kolejne przetargi.
3. Transakcje wymienione w ust. 1 mogą być przeprowadzane w trybie bezprzetargowym w przypadkach prawem przewidzianym, a w szczególności:
  - 1) zbycia nieruchomości na rzecz osoby, która dzierżawiąc nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na okres 10 lat zabudowała tą nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę;
  - 2) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
  - 3) zbycia nieruchomości przeznaczonych 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 przeznaczają się w całości na działalność statutową.
4. W przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający te warunki nie stosuje się zapisu ust. 3.
5. Zwolnienie z przetargu w innych przypadkach może nastąpić na zasadach określonych w art. 37 ust. 2 ustawy.
6. Cenę zbywanych nieruchomości, jak również stawkę pierwszej opłaty oraz opłat rocznych w przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste ustala Wójt na zasadach określonych w ustawie.
7. Cenę nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań po dwóch negatywnych przetargach Wójt może rozłożyć na raty na okres 5 lat na pisemny wniosek nabywcy, na warunkach określonych przepisami ustawy. Wysokość pierwszej raty winna stanowić 50% ceny sprzedaży nieruchomości.

**§8. 1.** Nabywca nieruchomości w drodze bezprzetargowej ponosi koszty przygotowania nieruchomości do zbycia.

2. Nabywca wnosi na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży zaliczkę, której wysokość ustala każdorazowo Wójt w drodze zarządzenia.

**§9. 1.** Nieruchomość może być przedmiotem darowizny na cel publiczny, jak również na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

2. W umowie określa się cel darowizny.

3. W przypadku nie wykorzystania nieruchomości na określony cel darowizna podlega odwołaniu chyba, że Rada wyrazi zgodę na odstąpienie od odwołania darowizny.

## **Dział V**

### **OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI I UŻYCZANIE NIERUCHOMOŚCI**

---

**§ 10.** Obciążanie nieruchomości stanowiących mienie Gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi polega w szczególności na:

- 1) oddawaniu nieruchomości w użytkowanie,
- 2) ustanawianiu służebności gruntowych,
- 3) ustanawianiu hipotek.

**§ 11.** Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi należy do właściwości Wójta.

**§ 12.** Obciążanie nieruchomości hipoteką w kwocie większej niż 50.000 zł wymaga zgody Rady.

## **Dział VI**

### **ZASADY WYDZIERŻAWIANIA I NAJMU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH MIENIE GMINY ANDRZEJEWO**

---

**§ 13.** 1. Zasady stosuje się do wynajmu, wydzierżawiania i użyczenia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości przez Wójta oraz kierowników gminnych jednostek organizacyjnych.

2. Ilekroć w dalszych przepisach mowa jest o dzierżawie, dzierżawcy lub wydzierżawiającym należy przez to rozumieć odpowiednio najem, najemcę lub wynajmującego.

**§ 14.** 1. Przedmiotem dzierżawy lub najmu może być nieruchomość (lokal, działka gruntu zabudowana i niezabudowana) lub jej część.

2. O rodzaju zawieranej umowy decyduje możliwość pobierania z przedmiotu umowy pożytków (dzierżawa) lub brak takiej możliwości (najem).

**§ 15.** Nieruchomości oddawane są w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, chyba, że Rada w oparciu o przepisy szczególne wyrazi zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

**§ 16.** W przypadku, gdy umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana na okres nie dłuższy niż 3 lata stosuje się tryb bezprzetargowy, chyba, że wniosek o dzierżawę lub najem złożył więcej niż jeden podmiot.

**§ 17.** 1. Warunki wydzierżawiania nieruchomości w drodze przetargu obwieszcza się w ogłoszeniu o przetargu. Warunki wydzierżawiania nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzanych z dzierżawcą.

2. Protokół z przeprowadzonego przetargu lub protokół z rokowań przy wydzierżawianiu w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia umowy.

**§ 18.** 1. Stawki czynszu z tytułu dzierżawy ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. Stawka czynszu określona w zarządzeniu Wójta jest stawką wywoławczą w przypadku ustalania stawki czynszu w drodze przetargu.

3. Przeprowadzając drugi przetarg wydzierżawiający może obniżyć stawkę wywoławczą do 50% jej wysokości. Dotyczy to także przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym.

4. Jeżeli umowa zawierana jest w trybie rokowań po dwóch nieskutecznych przetargach wydzierżawiający może obniżyć stawkę czynszu do 40% wysokości stawek czynszu, o których mowa w ust. 1.

5. Jeżeli w umowie zastrzeżono, że oprócz czynszu dzierżawca będzie obowiązany uiścić podatki i inne ciężary związane z własnością lub z posiadaniem przedmiotu dzierżawy oraz ponosić koszty ubezpieczenia, ustawowe prawo zastawu przysługujące wydzierżawiającemu zabezpiecza również roszczenie wydzierżawiającego względem dzierżawcy o zwrot sum z powyższego tytułu.

**§ 19.** 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą zostać oddane w użyczenie gminnym jednostkom organizacyjnym bądź gminnym osobom prawnym.

2. Nieruchomości oddaje się w użyczenie w celu zapewnienia realizacji przez gminne jednostki organizacyjne zadań własnych Gminy bądź też w celu zapewnienia realizacji zadań statutowych tych jednostek, a także prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, pożytku publicznego oraz badawczo - rozwojową, a także wychowawczą lub sportowo-turystyczną na terenie Gminy.

3. Nieruchomości mogą być oddane w użyczenie na czas oznaczony lub czas nieoznaczony.

4. Nieruchomość w użyczenie oddaje się bez przeprowadzenia przetargu.

5. Po zakończeniu umowy użytkownik winien zwrócić lokal w stanie wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, a na żądanie użyczającego przywrócić do stanu pierwotnego.

6. Szczegółowe zasady użyczenia określać będzie zawarta pomiędzy stronami umowa.

**§ 20.** Oddanie nieruchomości w użytkowanie nieodpłatne na okres powyżej 3 lat dla podmiotów innych niż gminne jednostki organizacyjne lub gminne osoby prawne może nastąpić tylko za zgodą Rady.

## DZIAŁ VII

### TRWAŁY ZARZĄD

---

#### § 21

**§ 21.** 1. Nieruchomość może być przedmiotem trwałego zarządu ustanowionego na rzecz jednostki organizacyjnej, w trybie art. 43 i następnych ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Trwały zarząd ustanawia się na czas oznaczony lub nieoznaczony.

3. Z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu występują jednostki organizacyjne.

4. Trwały zarząd ustanawia się w drodze decyzji wydanej przez Wójta.

## DZIAŁ VIII

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

---

- § 22. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mieć będą przepisy powszechnie obowiązujące, a w szczególności ustawa o gospodarce nieruchomościami.
- § 23. Uchyla się uchwałę Nr XXVII/101/05 Rady Gminy Andrzejewo z dnia 27 kwietnia 2005 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz wdzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż 3 lata.
- § 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrzejewo
- § 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący Rady**

  
Przewodniczący  
Rady  
Gminy Andrzejewo  
Piotr Słodowski