

**UCHWAŁA NR XIX/189/16
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia 31 marca 2016 r.

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

Na podstawie art. 18.ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015r. poz.1515, z późn. zm.) oraz art. 13, art. 24, art. 37,art. 67 ust. 2, art. 68 ust. 1, art. 70 ust. 2 i 3, art. 71 ust. 3, art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 3, art. 74, art. 84 ust. 3 i art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 1774 z późn. zm.), Rada Miejska w Wyszkanie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Postanowienia ogólne.

§ 2. Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony zwane dalej „zasadami” określają:

- 1) tryb nabywania nieruchomości przez Gminę Wyszkanie do gminnego zasobu nieruchomości od osób fizycznych, Skarbu Państwa, innych osób prawnych;
- 2) sposoby i tryb zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Wyszkanie na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych w szczególności poprzez sprzedaż, darowiznę, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste;
- 3) tryb wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości lub ich części, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony;
- 4) warunki i zakres obciążania nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, hipoteka, służebność) na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa, innych osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej;
- 5) uchwała nie dotyczy zasad zbywania, wynajmowania lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 3. 1. Zasady niniejsze dotyczą wszystkich nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 1774 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą.

2. Burmistrz Wyszkania gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości z zachowaniem obowiązujących ustaw oraz zasad określonych w treści niniejszej uchwały.

Postanowienia szczegółowe.

§ 4. 1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy następuje w szczególności w drodze:

- 1) nabycia nieruchomości na wniosek właściciela lub w wyniku starań podjętych przez Burmistrza Wyszkania w związku z realizacją zadań Gminy, a także na cele rozwojowe i inwestycyjne gminy, określone w planach zagospodarowania przestrzennego i w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 2) nabycia w wykonaniu prawa pierwokupu;

- 3) nabycia jako darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu;
- 4) nabycia w drodze zamiany;
- 5) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 6) przejęcia nieruchomości za zobowiązania dłużników wobec Gminy;
- 7) innych czynności prawnych (np. w szczególności w wyniku orzeczenia Sądu lub w drodze decyzji administracyjnej).

2. O nabyciu nieruchomości na rzecz Gminy decyduje Burmistrz Wyszkowa w formie zarządzenia z zastrzeżeniem § 5 ust. 3.

§ 5. 1. Odpłatne nabycie nieruchomości następuje po cenach średnich stosowanych w obrocie gruntami w gminie, po przeprowadzeniu negocjacji.

2. Protokół uzgodnień zawierający cenę ustaloną zgodnie z § 5 ust. 1 stanowi podstawę do zawarcia umowy notarialnej.

3. Nabywanie nieruchomości, której ustalona w wyniku negocjacji cena przekracza 500 000,00 zł wymaga zgody Rady Miejskiej w Wyszkowie.

4. Zgoda, o której mowa w ust. 3 nie jest wymagana jeżeli nabycie nieruchomości następuje w wykonaniu prawa pierwokupu lub darowizny.

§ 6. Burmistrz Wyszkowa przeznacza nieruchomości do zbycia w drodze zarządzenia, stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy z zastrzeżeniem §10.

§ 7. W trybie bezprzetargowym nieruchomości mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych.

§ 8. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości, określona przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 2) do ceny ustalonej zgodnie z pkt.1 dolicza się koszty poniesione przez gminę na przygotowanie nieruchomości do zbycia;
- 3) cena wywoławcza w drugim przetargu może być obniżona do 50% ceny wywoławczej pierwszego przetargu;
- 4) nieruchomości nie zbyte w drugim przetargu mogą być zbyte w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach, nie niższą jednak niż 40 % wartości nieruchomości lub mogą być przeznaczane do kolejnych przetargów.

§ 9. W trybie bezprzetargowym nieruchomości zbywa się za cenę ustaloną w wyniku negocjacji, jednakże nie niższą od ich wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że zastosowano bonifikatę przewidzianą przepisami prawa.

§ 10. 1. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, której wartość rynkowa oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego przekracza kwotę 150 000,00 zł wymaga zgody Rady Miejskiej w Wyszkowie.

2. Zbycie w trybie zamiany nieruchomości gminnej lub przyznanie nieruchomości zamiennej, której wartość przekracza kwotę 200 000,00 zł wymaga zgody Rady Miejskiej w Wyszkowie.

3. Nie stosuje się ust.1 przy przekazywaniu na własność lub w użytkowanie wieczyste nieruchomości osobom prawnym lub fizycznym, którym przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego wynikające z odrębnych przepisów.

4. Nie stosuje się ust.1 przy sprzedaży użytkowania wieczystego na rzecz użytkownika wieczystego.

§ 11. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem darowizny na cele publiczne określone w przepisach ustawy, a także na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego.

2. Dokonanie darowizny wymaga zgody Rady Miejskiej w Wyszkowie.

§ 12. Kosztami sporządzenia umowy notarialnej obciążany jest:

- w przypadku sprzedaży nieruchomości - nabywca nieruchomości;
- w przypadku zamiany nieruchomości - strony umowy w równych częściach;
- w przypadku darowizny - obdarowany.

§ 13. Do przedłużania, skracania i wygaszania czasu użytkowania wieczystego upoważnia się Burmistrza Wyszkowa.

§ 14. Przeznaczanie nieruchomości do dzierżawy lub najmu następuje w drodze zarządzenia Burmistrza, do którego załącza się wykaz nieruchomości, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy.

§ 15. 1. Najemców i dzierżawców nieruchomości wyłania się w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku wydzierżawienia na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony odstąpienie od trybu przetargowego może nastąpić w następujących przypadkach:

- a) na rzecz osób, które wybudowały na gruncie stały obiekt budowlany lub jego następcy prawnego;
- b) na cel rolniczo-ogrodniczy lub urządzenie zieleńców i ogródków przydomowych;
- c) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste wnioskodawcy;
- d) na cele prowadzenie działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzenia działalności pożytku publicznego;
- e) na rzecz kościołów i związków wyznaniowych mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- f) na rzecz osób od której zakupiono daną nieruchomość;
- g) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych;
- h) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- i) gdy przedmiotem dzierżawy jest udział, a wydzierżawienie następuje na rzecz innych współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych nieruchomości;
- j) na rzecz zarządców sieci w celu wykonania infrastruktury technicznej zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy;
- k) w innych przypadkach – po wyrażeniu zgody przez Radę Miejską w formie odrębnej uchwały.

3. Burmistrz Wyszkowa jest upoważniony do wydzierżawiania nieruchomości gminnych na czas nieoznaczony w przypadku kiedy dzierżawa dotyczy wykonania infrastruktury technicznej zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy;

4. Burmistrz Wyszkowa jest upoważniony do wydzierżawiania nieruchomości gminnych których wartość nie przekracza 150 000,00 zł.

§ 16. Ustalenie minimalnych rocznych stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność Gminy Wyszków, następuje w drodze zarządzenia Burmistrza Wyszkowa podjętego nie częściej niż raz na 3 lata.

§ 17. Do przeprowadzania przetargów na dzierżawę i najem nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady i procedury wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów prawa, dotyczące przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy.

§ 18. 1. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalszy okres, jeżeli na 1 miesiąc przed jej wygaśnięciem złoży pisemną ofertę, jednakże pod warunkiem, że wywiązał się z postanowień umowy i o ile nie będzie to kolidowało z interesami gminy.

2. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 przestaje obowiązywać w wypadku przeznaczenia nieruchomości do zbycia lub zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem w planie lub realizują celu publicznego, a także jeśli przedłużenie umowy wydłużyłoby okres dzierżawy przekraczający w sumie 3 lata.

§ 19. 1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być na podstawie zarządzenia Burmistrza Wyszkowa obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej.

2. Ustanowienie hipoteki na nieruchomościach stanowiących własność gminy wymaga zgody Rady Miejskiej w Wyszkanie.

Postanowienia końcowe

§ 20. Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzone będą na podstawie przepisów dotychczasowych. Za datę wszczęcia przyjmuje się datę wywieszenia w siedzibie Urzędu Miejskiego wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, zamiany, dzierżawy lub najmu.

§ 21. Czynności prawne w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości w zakresie nieuregulowanym niniejszą uchwałą wymagają zgody Rady Miejskiej w Wyszkanie.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§ 23. Tracą moc:

- uchwała Nr XIII/72/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 21 lipca 2011 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, użyczenia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony;
- uchwała nr XXXVII/373/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 25 lipca 2013r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/72/11 z dnia 21 lipca 2011r. w sprawie określenia zasad nabywania, bywania, użyczenia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

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

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska