



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 marca 2019 r.

Poz. 3575

UCHWAŁA NR VI/29/2019 RADY GMINY PARYSÓW

z dnia 14 lutego 2019 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Parysów

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 9 lit. a) w związku z art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 994 ze zm.), w związku z art. 12, art. 13 ust. 1-2a, art. 15, art. 24 ust. 1, art. 37 ust. 4 i 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 poz. 2204 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Parysów, w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, oraz zasady zawierania przez strony umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, zawierana jest kolejna umowa, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość stanowiąca zasób nieruchomości Gminy Parysów.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.),
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Parysów,
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Parysów,
- 4) cenie nieruchomości - należy przez to rozumieć, cenę ustaloną zgodnie z art. 67 ustawy,
- 5) celu publicznym - należy przez to rozumieć cele określone w art. 6 ustawy.

3. Czynności, o których mowa w ust 1, należy każdorazowo poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości oraz w razie potrzeby określeniem wartości nieruchomości w drodze dokonania jej wyceny.

4. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w przypadku ich braku - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Parysów.

§ 2.1. Upoważnia się Wójta do samodzielnego nabywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiących zasób Gminy Parysów na zasadach, określonych w niniejszej uchwale.

2. Wójt w szczególności wykonuje następujące czynności:

- 1) uzyskuje zgodę zebrania wiejskiego na dokonanie czynności prawnych, określonych w art. 48 ustawy o samorządzie gminnym,
- 2) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno - prawnego,
- 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 cywilno - prawne oraz w przypadkach przewidzianych w odrębnych ustawach wydaje decyzje administracyjne,
- 6) ustanawia ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach stanowiących własność Gminy.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. Zgoda Rady wymagana jest przy nabyciu nieruchomości gruntowych:

- 1) w przypadku, gdy zobowiązanie z tytułu nabycia nieruchomości przechodzi na następny rok budżetowy,
- 2) obciążonej hipoteką,
- 3) której cena nabycia przekracza 30 000 zł. brutto.

2. Zgoda Rady nie jest wymagana w przypadku, gdy nabycie nieruchomości następuje na podstawie orzeczenia sądowego lub z mocy prawa.

§ 4. 1. Wyraża się zgodę Wójtowi na nabywanie na zasadach określonych w § 5 niniejszej uchwały na rzecz gminnego zasobu nieruchomości, stanowiących własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługującego tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, uwzględniając wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium, potrzeby zabudowy i rozwoju Gminy, a także w celu wykonywania zadań własnych Gminy Parysów, m.in. gdy jest to konieczne do wykonywania działalności inwestycyjnej i na cele mieszkaniowe, w szczególności w drodze:

- 1) nabycia od osób fizycznych i prawnych związanych z zamierzeniami inwestycyjnymi, uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez gminę,
- 2) nabycia od osób fizycznych i prawnych w celu zwolnienia ich z zaległości wobec gminy,
- 3) zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości,
- 4) nabycia prawa własności oraz użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa w drodze umowy,
- 5) ustawy o realizacji inwestycji drogowych,
- 6) ich nabywanie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych.

§ 5. 1. Wójt może nabywać na rzecz gminy nieruchomości gruntowe odpłatnie, jeżeli cena nabycia nieruchomości nie przekracza kwoty 30 000 zł brutto.

2. Odpłatne nabycie nieruchomości na rzecz gminnego zasobu nieruchomości odbywa się na podstawie ceny ustalonej w jeden z następujących sposobów:

- 1) po cenach średnich stosowanych w obrocie gruntami w Gminie,
- 2) ustalonej w wyniku negocjacji,
- 3) na podstawie wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 4) ustalonej w drodze przetargu.

3. Uzgodnienie ceny i sporządzenie protokołu z przeprowadzonych negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości

§ 6. 1. Zgoda Rady wymagana jest przy zbyciu nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2

2. Wójt może zbywać nieruchomości w przypadku określonym w art. 37 ust.2 pkt 6 ustawy.

§ 7. 1. Zbycie nieruchomości gruntowej może nastąpić w drodze:

- 1) sprzedaży,
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 3) zamiany własności nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, zamiany prawa własności na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej,
- 4) darowizny.

2. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się 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. Przy zbywaniu nieruchomości osobom fizycznym i prawnym spełniającym wymogi art. 34 ustawy należy zapewnić prawo pierwokupu.

§ 8. 1. Zamiany nieruchomości gruntowej dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne gminy lub jednostek organizacyjnych,
- 2) realizację zadań własnych,
- 3) obowiązki wynikające z przepisów szczególnych,
- 4) uzasadniony wniosek osoby fizycznej lub prawnej.

2. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

3. Dokonując zamiany nieruchomości bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rozdział 4. Obciążanie nieruchomości

§ 9. 1. Obciążanie nieruchomości gruntowej przeprowadza się w zakresie i na zasadach określonych w kodeksie cywilnym i ustawie o księgach wieczystych i hipotece.

2. Obciążanie nieruchomości, w szczególności może polegać na:

- 1) ustanowieniu służebności,
- 2) ustanowieniu hipoteki.

§ 10. Zgoda Rady wymagana jest przy ustanowieniu hipoteki.

§ 11. 1. Wójt Gminy może obciążać służebnościami nieruchomości:

- 1) na wniosek osoby fizycznej lub prawnej, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich,
- 2) z urzędu, jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej (drogi koniecznej) jest następstwem zbycia nieruchomości,

2. Ustanowienie służebności gruntowych następuje za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie.

3. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej ustala się w wysokości nie niższej niż wartość służebności gruntowej, którą określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego.

4. Obciążenie nieruchomości służebnością i użytkowaniem nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

5. Obciążenie nieodpłatne stosuje się dla inwestycji, które po zrealizowaniu podlegają przekazaniu na rzecz Gminy.

Rozdział 5.

Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawieranie kolejnych umów

§ 12. 1. Wójt może oddawać nieruchomości w najem lub dzierżawę na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargu.

2. Wójt przeprowadza przetarg według zasad określonych w ustawie.

3. Okres dzierżawy lub najmu określa Wójt biorąc pod uwagę:

- 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości,
- 2) konieczność poniesienia nakładów inwestycyjnych niezbędnych do korzystania z nieruchomości,
- 3) cel i korzyść społeczną wynikającą z zawarcia umowy.

§ 13. Wójt może przekazywać nieruchomości w trwały zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Parysów.

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

Przewodniczący Rady

Marek Stanisław Bogusz