

**UCHWAŁA NR 38/VIII/2024  
RADY GMINY ZAWIDZ**

**z dnia 8 listopada 2024 r.**

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania  
nieruchomości stanowiących własność Gminy Zawidz 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), art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 roku poz. 1465) Rada Gminy Zawidz uchwała, co następuje:

Rozdział I.  
**GINNY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI**

§ 1. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Zawidz i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Rozdział II.  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2. 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Zawidz oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

2. Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawidz.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Zawidz,
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Zawidz,
- 3) Wójtce – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Zawidz,
- 4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r.o gospodarce nieruchomościami,

§ 3. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Wójt w oparciu o przepisy ustawy oraz zasady określone w niniejszej uchwale, o ile inne przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

Rozdział III.  
**ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI**

§ 4. Gmina nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości w przypadku, gdy:

- 1) nieruchomości są niezbędne do realizacji zadań własnych gminy,
- 2) nabycie uzasadnione jest zamierzeniami inwestycyjnymi gminy,

- 3) nabycie jest konieczne ze względu na uporządkowanie stanu faktycznego i prawnego,
- 4) skutkiem nabycia będzie zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności gminy,
- 5) nabycie wiąże się z możliwością osiągnięcia przez gminę korzyści majątkowych,
- 6) wymagają tego przepisy szczególne.

§ 5. 1. Wójt samodzielnie dokonuje czynności prawnych związanych z nabywaniem prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego w szczególności w drodze kupna, darowizny, pierwokupu, wywłaszczenia, zamiany, a także innych czynności prawnych, z zastrzeżeniem ust. 3 i § 6.

2. Warunki nabywania prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego ustala się w drodze rokowań w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, a w uzasadnionych przypadkach nabycie może nastąpić w drodze przetargu lub licytacji komorniczej.

3. W przypadku, jeśli nabywana nieruchomość pozostaje obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego wymaga uprzedniej zgody Rady.

§ 6. Uprzedniej zgody Rady wymaga:

- 1) odpłatne nabycie nieruchomości o cenie transakcji przekraczającej równowartość 100 000,00 zł,
- 2) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego, którego cena transakcji przekracza 100 000,00 zł,
- 3) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nabyciem budynków lub części takich budynków stanowiących odrębny przedmiot własności, jeśli łączna cena transakcji przekracza 100 000,00 zł.

#### Rozdział IV.

#### ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 7. Do zbycia przeznaczają się nieruchomości znajdujące się w gminnym zasobie nieruchomości, gdy:

- 1) są one zbędne dla rozwoju oraz prawidłowego funkcjonowania i wykonywania zadań własnych i zleconych,
- 2) ich zbycie rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze i ekonomiczne przez inne podmioty.

§ 8. Zgoda Rady na zbycie nieruchomości wymagana jest w przypadku:

- 1) zbycia nieruchomości w formie darowizny,
- 2) zamiany nieruchomości z zastrzeżeniem § 14,
- 3) przeniesienia własności nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
- 4) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości aportem do spółki,

- 5) sprzedaży nieruchomości lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa i innym jednostkom samorządu terytorialnego,
- 6) sprzedaży nieruchomości, której wartość przekracza 100 000,00 zł.

#### Rozdział V. ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 9. Nieruchomości należące do gminnego zasobu nieruchomości mogą być obciążane:

- 1) prawem użytkowania,
- 2) służebnością gruntową, gdy jest to niezbędne do zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub który jest właścicielem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego,
- 4) ustanowieniem hipoteki.

§ 10. 1. Wójt może bez zgody Rady dokonywać czynności obciążenia nieruchomości służebnością lub prawem użytkowania za wynagrodzeniem ustalonym w wysokości nie niższej niż określona w operacie szacunkowym opracowanym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w przypadku, gdy:

- 1) ustanowienie tych praw następuje dla potrzeb doprowadzenia lub odprowadzania wody, pary, prądu lub dla potrzeb budowy i utrzymania innych urządzeń przesyłowych,
- 2) jest podyktowane potrzebą wykorzystania nieruchomości na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych,
- 3) jest to niezbędne dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej oraz dla celów wynikających z niezbędnych regulacji prawnych.

2. Wójt może dokonywać czynności obciążenia nieruchomości nieodpłatną służebnością wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego.

§ 11. Obciążanie nieruchomości hipoteką wymaga zgody Rady.

§ 12. Wójt może bez zgody Rady dokonywać czynności oddania nieruchomości w odpłatne użytkowanie na rzecz:

- 1) przedsiębiorców będących właścicielami urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego, w celu naprawy, konserwacji, przebudowy oraz właściwej eksploatacji tych urządzeń,
- 2) osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową, turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.

#### Rozdział VI. ZASADY ZAMIANY NIERUCHOMOŚCI

§ 13. 1. Wójt może dokonywać czynności zamiany nieruchomości bez zgody Rady w przypadkach uzasadnionych interesami gminy, a w szczególności w

związku z:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi gminy,
- 2) potrzebami realizacji zadań własnych oraz zleconych gminy,
- 3) realizacją innych celów publicznych.

2. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań i sporządzeniu protokołu uzgodnień, który będzie zawierał istotne postanowienia przyszłej umowy.

3. Przy dokonywaniu zamiany nieruchomości bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę w wysokości równej różnicy wartości nieruchomości.

5. Zasady określone w ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, a także zamiany praw użytkowania wieczystego.

§ 14. Zgody Rady wymaga zamiana nieruchomości, jeżeli wartość należącej do gminnego zasobu nieruchomości przekracza kwotę 100 000,00 zł.

#### Rozdział VII.

#### ZASADY WYDZIERŻAWIANIA I WYNAJMOWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 15. Wójt może bez zgody Rady dokonywać czynności wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości stanowiących mienie komunalne na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz do zawierania takich umów w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 16. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego oraz najmu określa Wójt w drodze zarządzenia.

#### Rozdział VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawidz.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
  
Mariusz Radecki

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr 38/VIII/2024**  
**Rady Gminy Zawidz**  
**z dnia 8 listopada 2024 r.**  
**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami**  
**stanowiącymi własność Gminy Zawidz**

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących przede wszystkim zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas określony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Do czasu ustalenia zasad ogólnych wójt może dokonywać wspomnianych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Zasady określone w niniejszej uchwale pozwolą na przejrzyste określenie kompetencji organu wykonawczego gminy w gospodarowaniu mieniem oraz ożywienie gospodarki nieruchomościami, a w szczególności umożliwią przyspieszenie procesów nabywania nieruchomości do celów inwestycyjnych.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni zasadne.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY**

  
**Mariusz Radecki**