

**UCHWAŁA NR XIX/115/2025
RADY GMINY W PUSZCZY MARIAŃSKIEJ**

z dnia 26 listopada 2025 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy
Puszcza Mariańska oraz ich wydzierżawiania, najmu lub oddawania w użytkowanie na czas oznaczony
dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 12, 13 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145; zm. poz. 1222, 1717, 1881; z 2025 r. poz. 1077 i 1080) Rada Gminy w Puszczy Mariańskiej uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Puszcza Mariańska w zakresie nabywania, zbywania, zamiany, obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania kolejnych umów w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Uchwała niniejsza nie normuje zasad gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Puszcza Mariańska.

§ 2. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Puszcza Mariańska gospodaruje Wójt Gminy Puszcza Mariańska w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieruchomości - rozumie się przez to nieruchomości stanowiące własność Gminy Puszcza Mariańska;
- 2) Gminie - rozumie się przez to Gminę Puszcza Mariańska;
- 3) Radzie - rozumie się przez to Radę Gminy w Puszczy Mariańskiej;
- 4) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Puszcza Mariańska;
- 5) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2.

Zasady nabywania i zbywania oraz zamiany nieruchomości

§ 4. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być zbywane w drodze przetargu bądź w drodze bezprzetargowej, według zasad określonych w ustawie oraz w niniejszej uchwale.

§ 5. Wyraża się zgodę na dokonanie zamiany nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na zasadach określonych w ustawie.

§ 6. 1. W przypadku nabywania nieruchomości przez Gminę, wymagana jest każdorazowo zgoda Rady wyrażona w formie uchwały.

2. Warunki nabycia nieruchomości, w tym jej cenę, ustala Wójt w drodze negocjacji.

3. Konieczność uzyskania uprzedniej zgody Rady nie dotyczy:

- 1) nabywania nieruchomości pod poszerzenie dróg zarządzanych przez Wójta,
- 2) nieodpłatnego nabywania nieruchomości Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego,
- 3) nabywania nieruchomości w drodze darowizny,
- 4) nabywania nieruchomości innych niż wskazane w ust. 1 po cenie jednostkowej równej albo niższej niż 30 zł

§ 7. 1. W przypadku zbywania nieruchomości wymagana jest każdorazowo zgoda Rady wyrażona w formie uchwały.

2. Cenę zbycia lub wywoławczą nieruchomości określa się w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Zgoda Rady Gminy, o której mowa w ust. 1 nie jest wymagana w przypadku:

- 1) przeniesienia własności nieruchomości na rzecz innego podmiotu, któremu przysługuje roszczenie o przeniesienie własności lub pierwszeństwo w nabyciu, wynikające z obowiązujących przepisów,
- 2) zbywania nieruchomości lub ich części, jeżeli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
- 3) zbywania udziału w nieruchomości na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
- 4) zbywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

4. Czynności, o których mowa w ust. 3, Wójt winien poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości, a jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości - jej wyceną.

5. W przypadku zbywania nieruchomości w drodze przetargu zakończonym wynikiem negatywnym, Wójt może ogłosić kolejny przetarg, obniżając kwotę wywoławczą nie więcej niż o 25%. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Wójt może podjąć czynności dotyczące zbycia nieruchomości w drodze rokowań bez przeprowadzenia kolejnego przetargu, obniżając stawkę kwoty wywoławczej przyjętą do pierwszego przetargu, jednak nie więcej niż o 35%.

Rozdział 3. Dzierżawa i najem nieruchomości.

§ 8. 1. Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami w zakresie ich wydzierżawiania i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

2. Wójt może zawierać umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na okres nieprzekraczający 3 lat.

3. Wyraża się zgodę na zawieranie przez Wójta w trybie bezprzetargowym kolejnych umów dzierżawy lub najmu, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat 3 strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 9. 1. Udziela się Wójtowi zgody na oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości wchodzących w skład zasobu Gminy na okres powyżej 3 lat, po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Wyraża się zgodę na odstępianie od trybu przetargowego przy zawieraniu umów użytkowania lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata w następujących przypadkach:

- 1) na rzecz osoby, która wybudowała – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego na gruncie stały obiekt budowlany,
- 2) na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy użytkowania, najmu lub dzierżawy przez okres co najmniej 10 lat,
- 3) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub najem wnioskodawcy,
- 4) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności działalności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej, leczniczej i opiekuńczej - wychowawczej,
- 5) na rzecz stowarzyszeń sportowych,
- 6) z przeznaczeniem na cele publiczne,
- 7) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

3. Podejmując czynności w sprawach wskazanych w ust. 2, Wójt w szczególności określa:

- 1) okres, na który umowa ma być zawarta,
- 2) kwotę wywoławczą,

3) skład trzyosobowej komisji przetargowej.

4. Jeśli pierwszy przetarg w sprawach wskazanych w ust. 1 zakończył się wynikiem negatywnym, Wójt może ogłosić kolejny przetarg, obniżając kwotę wywoławczą nie więcej niż o 25%. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Wójt może podjąć czynności sprzedaży w drodze rokowań bez przeprowadzenia kolejnego przetargu, obniżając stawkę kwoty wywoławczej przyjętą do pierwszego przetargu, jednak nie więcej niż o 35%.

5. Podstawę do zawarcia umowy stanowić będzie protokół z przetargu lub negocjacji.

§ 10. Wysokość stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości gruntowych ustala Wójt w drodze zarządzenia, uwzględniając przeznaczenie nieruchomości.

§ 11. Zapisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do obrotu lokalami użytkowymi Gminy.

Rozdział 4.

Zasady obciążania nieruchomości

§ 12. Upoważnia się Wójta do obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości następującymi ograniczonymi prawami rzeczowymi:

- 1) użytkowaniem,
- 2) służebnością gruntową,
- 3) służebnością przesyłu,
 - bez obowiązku uzyskiwania odrębnej zgody Rady.

§ 13. 1. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

2. Służebność gruntowa oraz służebność przesyłu ustanawiana jest za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie.

Rozdział 5.

Nabycie nieruchomości do zasobu drogowego Gminy

§ 14. Ustala się następujące zasady nabywania przez Gminę nieruchomości będących drogami wewnętrznymi w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, nieruchomości przeznaczonych pod drogi wewnętrzne lub stanowiące ich poszerzenie:

1. Nabycie drogi wewnętrznej na własność Gminy, może nastąpić w przypadku, gdy lokalizacja drogi oraz jej parametry techniczne wpływają na poprawę komunikacji na terenie danej Gminy, poprzez:

- 1) wpisywanie się w założenia gminnej polityki komunikacyjnej wynikającej z aktów planowania przestrzennego lub innych dokumentów strategicznych Gminy – na potrzeby rozwoju gminnej sieci dróg publicznych,
- 2) zabezpieczenie potrzeb Gminy w zakresie uzupełniającej sieci dróg publicznych.

2. Do zasobu drogowego Gminy mogą być przejmowane:

- 1) drogi wewnętrzne lub nieruchomości przeznaczone pod drogi bądź mające na celu poszerzenie istniejących dróg, gdy przejęcie ich służy zabezpieczeniu realizacji zadań i potrzeb Gminy w zakresie rozwoju sieci gminnych dróg ogólnodostępnych,
- 2) drogi o parametrach spełniających wszystkie wymagania formalno-prawne i techniczne przewidziane prawem dla dróg ogólnodostępnych a ich lokalizacja czyni z nich drogi niezbędne dla realizacji celów publicznych na rzecz mieszkańców Gminy, z zastrzeżeniem, że:

- pas drogowy posiada co najmniej 8 metrów szerokości, a w przypadku połączenia z drogą publiczną w terenie zabudowanym co najmniej 10 metrów szerokości,
- nieruchomość jest przeznaczona pod drogę lub jej poszerzenie w planie zagospodarowania przestrzennego bądź w decyzji o warunkach zabudowy,
- nieruchomość łączy się z drogą publiczną,
- przejmowana nieruchomość jest utwardzona na całej długości pasem co najmniej 4 m szerokości, na głębokość 25 cm kruszywem adekwatnym do istniejących warunków powierzchniowych,

- droga posiada miejsce do zawracania o szerokości co najmniej 20 m na 20 m, w przypadku gdy nie stanowi połączenia pomiędzy drogami publicznymi,

- 3) drogi wewnętrzne lub nieruchomości przeznaczone pod drogi celem zabezpieczenia potrzeb Gminy w zakresie sieci dróg wewnętrznych o charakterze porządkowym - dla poprawy parametrów technicznych lub poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych stanowiących własność Gminy,
- 4) nieruchomości stanowiące drogi, wyłączone ostatecznie z produkcji rolnej lub leśnej,
- 5) minimum 20% działek budowlanych wydzielonych przy przejmowanej nieruchomości pod drogę, winno być zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

3. Przejęcie nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić na wniosek właściciela nieruchomości, która posiada uregulowany stan prawny i jest wolna od hipoteki i obciążeń na rzecz osób trzecich, w trybie nieodpłatnym.

4. Przejęcie nieruchomości, o której mowa w ust. 1, w przypadku zlokalizowania w niej infrastruktury technicznej, może nastąpić z jednoczesnym przekazaniem w drodze darowizny na rzecz Gminy tej infrastruktury wraz z całą dokumentacją techniczną i budowlaną, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a koszty sporządzenia aktu notarialnego umowy darowizny poniesie właściciel.

5. Przejęcie nieruchomości pod drogę lub jej poszerzenie może nastąpić w sytuacji, gdy Gmina dysponuje odpowiednimi środkami finansowymi na utrzymanie tej nieruchomości w stanie nie pogorszym niż stan z dnia przejęcia.

6. W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem terenu i występującymi jednocześnie określonymi potrzebami Gminy, na własność Gminy mogą być przejęte nieruchomości niespełniające warunków określonych w niniejszym paragrafie. Przepis § 6 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

7. Przejęcie nieruchomości do zasobu Gminy nie obliguje Gminy do niezwłocznego dokonania nakładów finansowych na przejętą nieruchomość.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puszcza Mariańska .

§ 16. Traci moc uchwała Nr XXXIV/162/2017 RADY GMINY W PUSZCZY MARIAŃSKIEJ z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Puszcza Mariańska oraz ich wydzierżawiania, najmu, lub oddawania w użytkowanie na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 r. poz. 894).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wiesław Pietras