

UCHWAŁA NR XVI/131/2026
RADA GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE
z dnia 16 marca 2026 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, użyczenia 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 2025r. poz. 1153.) 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1145), Rada Gminy Zaręby Kościelne uchwala, co następuje :

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

Postanowienia ogólne.

§ 2. 1. Zasady nabywania, zbywania, użyczenia 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 Zaręby Kościelne do gminnego zasobu nieruchomości od osób fizycznych, Skarbu Państwa, innych osób prawnych;
- 2) sposoby i tryb zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Zaręby Kościelne na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych w szczególności poprzez sprzedaż, darowiznę, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste;
- 3) tryb użyczenia nieruchomości stanowiących własność Gminy Zaręby Kościelne;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1145), zwanej dalej ustawą.

2. Wójt Gminy Zaręby Kościelne 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 Wójta Gminy Zaręby Kościelne w związku z realizacją zadań Gminy, a także na cele rozwojowe i inwestycyjne 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 Wójt Gminy Zaręby Kościelne 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 100.000,00zł. wymaga zgody Rady Gminy Zaręby Kościelne .

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

§ 6. Wójt Gminy Zaręby Kościelne przeznaczają 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. 1. 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, określoną 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 z 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 170.000,00zł. wymaga zgody Rady Gminy Zaręby Kościelne.

2. Zbycie w trybie zamiany nieruchomości gminnej lub przyznanie nieruchomości zamiennej, której wartość przekracza kwotę 80.000,00zł. wymaga zgody Rady Gminy Zaręby Kościelne.

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.

§ 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 Gminy Zaręby Kościelne.

§ 12. 1. Kosztami niezbędnej dokumentacji i kosztami sporządzenia umowy notarialnej obciążany jest:

- 1) w przypadku sprzedaży nieruchomości - nabywca nieruchomości;
- 2) w przypadku zamiany nieruchomości - strony umowy w równych częściach;
- 3) w przypadku darowizny - obdarowany.

§ 13. Do przedłużania, skracania i wygaszania użytkowania wieczystego upoważnia się Wójta Gminy Zaręby Kościelne.

§ 14. Przeznaczanie nieruchomości do dzierżawy lub najmu następuje w drodze zarządzenia Wójta, 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 odstępnie od trybu przetargowego może nastąpić w następujących przypadkach:

- 1) na rzecz osób, które wybudowały na gruncie stały obiekt budowlany lub jego następcy prawnego;
- 2) na cel rolniczo-ogrodniczy lub urządzenie zieleńców i ogródków przydomowych;
- 3) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste wnioskodawcy;
- 4) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzenia działalności pożytku publicznego;

- 5) na rzecz kościołów i związków wyznaniowych mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 6) na rzecz osoby od której zakupiono daną nieruchomość;
- 7) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych;
- 8) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- 9) gdy przedmiotem dzierżawy jest udział, a wydzierżawienie następuje na rzecz innych współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych nieruchomości;
- 10) w innych przypadkach – po wyrażeniu zgody przez Radę Gminy w formie odrębnej uchwały;

3. Wójt Gminy jest upoważniony do wydzierżawiania nieruchomości gminnych, których wartość nie przekracza 50.000,00zł.

§ 16. Ustalenie minimalnych rocznych stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność Gminy Zaręby Kościelne, następuje w drodze zarządzenia Wójta Gminy Zaręby Kościelne .

§ 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 zagospodarowania na cele zgodne z przeznaczeniem w planie lub realizacją celu publicznego.

§ 19. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Zaręby Kościelne mogą być użyczane. Wójt Gminy przeznacza grunty stanowiące własność Gminy Zaręby Kościelne do użyczenia w drodze zarządzenia.

§ 20. 1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być na podstawie zarządzenia Wójta Gminy 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 Gminy Zaręby Kościelne.

Postanowienia końcowe

§ 21. 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 Gminy wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, zamiany, dzierżawy lub najmu.

§ 22. Czynności prawne w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości w zakresie nieuregulowanym niniejszą uchwałą wymagają zgody Rady Gminy Zaręby Kościelne

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaręby Kościelne.

§ 24. Tracą moc: uchwała nr XIV/91/08 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 24 czerwca 2008r. oraz Uchwała Nr XV/118/20 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 29 stycznia 2020 roku zmieniająca uchwałę Nr XIV/91/08 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 29 stycznia 2020 roku .

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

Przewodnicząca Rady


Kinga Pecura