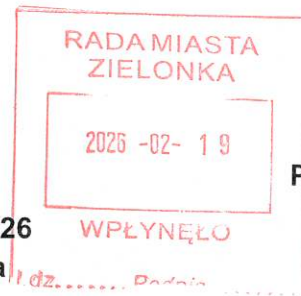


Druk nr 191

→Wszystkie Komisje
- proszę o opinie
19.02.2026 r.

Elektronicznie
podpisany przez
Andrzej Marek Grodzki

Uchwała Nr/...../26
Rady Miasta Zielonka
z dnia lutego 2026 r.



Druk Nr 191

PROJEKT

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Zielonka oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a), art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) Rada Miasta Zielonka uchwala, co następuje:

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Zielonka oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania 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. Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zielonka.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)
 - 2) Gminie – rozumie się przez to Gminę Zielonka,
 - 3) Radzie – rozumie się przez to Radę Miasta Zielonka,
 - 4) Burmistrz- rozumie się przez to Burmistrza Miasta Zielonka.
4. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Zielonka gospodaruje Burmistrz w oparciu o przepisy ustawy oraz zasady określone w niniejszej uchwale, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.
5. Zasady gospodarowania nieruchomościami stosuje się odpowiednio do całości, jak i części nieruchomości.

§ 2

Zasady nabywania i zbywania oraz zamiany nieruchomości

1. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych następuje w drodze:
 - 1) zawarcia umowy sprzedaży,
 - 2) nabycia w drodze pierwokupu,
 - 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,
 - 4) oddania w użytkowanie wieczyste,
 - 5) wywłaszczenia na rzecz Gminy,
 - 6) innych czynności prawnych.

2. Gmina nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości w związku z koniecznością realizacji zadań własnych Gminy lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
3. Gmina nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, kierując się zasadami określonymi w ustawie i w niniejszej uchwale oraz przeznaczeniem nieruchomości z uwzględnieniem dokumentów planistycznych oraz strategicznych.
4. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być zbywane oraz oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, według zasad określonych w ustawie oraz w niniejszej uchwale.
5. Nabycie lub zbycie nieruchomości wymaga uzyskania stosownej zgody Rady.
6. O formie przetargu decyduje Burmistrz stosownie do zapisów ustawy.
7. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:
 - 1) zawarcie umowy sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, zamiany lub darowizny,
 - 2) wniesienie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego,
 - 3) przekazanie nieruchomości, jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
 - 4) przekazanie nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust.1 albo ust. 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno – prywatnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1637), na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego.
8. Wyraża się zgodę na dokonywanie zamiany nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na zasadach określonych w ustawie.

§ 3

Dzierżawa, najem i użyczenie nieruchomości

1. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę, najem lub użyczenie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Rada wyraża zgodę na odstąpienie od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy, najmu oraz użyczenia w przypadkach wskazanych w ustawie oraz gdy umowa dzierżawy, najmu lub użyczenia jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą, najemcą lub podmiotem użyczającym nieruchomość, gdy po dotychczasowej umowie zawartej na czas oznaczony, strony zawierają kolejną umowę na okres do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
3. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego lub najmu określa Burmistrz w formie zarządzenia.
4. W umowie dzierżawy, najmu oraz użyczeniu powinny znaleźć się zapisy umożliwiające wcześniejsze jej rozwiązanie w przypadku gdyby:
 - 1) nieruchomość lub jej część wykorzystywana była przez drugą stronę umowy niezgodnie z przeznaczeniem nieruchomości określonym umową,
 - 2) nieruchomość lub jej części składowe przekazane zostały do korzystania osobom trzecim bez zgody Gminy.

§ 4

Zasady obciążania nieruchomości

1. Upoważnia się Burmistrza 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 z zachowaniem zasad określonych w niniejszej uchwale.
2. Obciążenie nieruchomości służebnością następuje za jednorazowym wynagrodzeniem z wyjątkiem wskazanym w art. 14 ust. 2 ustawy. Wysokość wynagrodzenia ustala Burmistrz na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Przed zawarciem umowy ustanowienia służebności, strony umowy sporządzają protokół z rokowań określający warunki umowy, a w szczególności:
 - 1) przebieg służebności,
 - 2) szczegółowe warunki korzystania z obciążonej nieruchomości,
 - 3) czas na jaki służebność będzie ustanowiona.
4. Koszty związane z ustanowieniem służebności, a w szczególności koszty sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności, koszty zawarcia umowy ustanowienia służebności w formie aktu notarialnego, w tym koszty sądowe związane z odłączeniem obciążanej nieruchomości z księgi wieczystej oraz wpisu służebności do księgi wieczystej, ponosi podmiot wnoszący o obciążenie.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.

§ 6

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XLI/389/09 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania nieruchomości stanowiących własność Gminy Zielonka.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAAKCEPTOWANO POD WZGLĘDEM

FORMALNO-PRAWNYM

16.02.2026

Magdalena Olszewska
Radca prawny

Naczelnik
Wydziału Gospodarki Przestrzennej

Zanna Surazyńska

UZASADNIENIE

projektu uchwały

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Zielonka oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym „do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy”.

Zmiana dotychczasowej uchwały Nr XLI/389/09 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania nieruchomości stanowiących własność Gminy Zielonka spowodowana jest koniecznością aktualizacji zawartych w niej zapisów oraz usprawnienie działań Burmistrza poprzez wprowadzenie zasad dotyczących nabywania, zbywania, i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Zielonka oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

BURMISTRZ

Kamil Michał Iwadowski