

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia 2025 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gminy Trzcianka w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości 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, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1 i ust. 4, art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2025 r. poz. 1145 ze zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Trzcianka w zakresie:

- 1) nabywania nieruchomości;
- 2) zbywania nieruchomości;
- 3) obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 4) wnoszenia nieruchomości jako aporty do spółek prawa handlowego realizujących zadania o charakterze użyteczności publicznej, których udziałowcem jest gmina Trzcianka;
- 5) wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

§ 2. Uchwała nie dotyczy zasad wynajmowania lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, poz. 1717 i poz. 1881.

- 2) gminie - rozumie się przez to gminę Trzcianka;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Trzcianki;
- 4) Radzie – Radę Miejską Trzcianki;
- 5) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową w rozumieniu art. 46 §1 i art. 461 Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, a także udziały w ww. prawach.

§ 4. Nieruchomościami stanowiącymi własność gminy gospodaruje Burmistrz w oparciu o postanowienia ustawy oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, a także kierując się przeznaczeniem nieruchomości z uwzględnieniem:

- 1) zapisów planów zagospodarowania przestrzennego, a w razie ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz planu ogólnego;
- 2) strategii rozwoju gminy;
- 3) innych przyjętych przez gminę programów i strategii, o ile dotyczą one przeznaczenia nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości;
- 4) polityki mieszkaniowej gminy Trzcianka wynikającej w szczególności z programów dotyczących rozwoju mieszkalnictwa i zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy, a także stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości

§ 5. Nabycie nieruchomości następuje na rzecz gminy w drodze:

- 1) zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) nabycia w drodze pierwokupu;
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany;

4) innych czynności prawnych.

§ 6. 1. Burmistrz może nabywać nieruchomości do gminnego zasobu, w związku z koniecznością realizacji zadań własnych gminy lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

2. Warunki nabycia nieruchomości przez gminę ustala się w drodze negocjacji prowadzonych z jej zbywcą. Cenę wyjściową do negocjacji przyjmuje się w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

3. Nabywane nieruchomości w drodze darowizny, nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy nie mogą być obciążone prawami osób trzecich, za wyjątkiem służebności gruntowych lub służebności przesyłu.

4. Zgoda Rady na nabycie nieruchomości albo prawa użytkowania wieczystego jest wymagana, jeżeli cena ustalona zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy lub wartość praw przekracza kwotę 300.000,00 zł netto.

5. Postanowienia, o których mowa w ust. 4 nie dotyczą nieruchomości nabywanych na własność gminy, przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne albo przekazywanych nieodpłatnie na własność przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 7. 1. Nieruchomości są zbywane w drodze przetargu, chyba że ustawa, niniejsza uchwała lub inne przepisy prawa stanowią inaczej.

2. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:

- 1) zawarcie umowy sprzedaży, zamiany lub darowizny;
- 2) wniesienia nieruchomości aportem do spółki prawa handlowego;
- 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako gminnej osobie prawnej;
- 4) innych czynności prawnych.

3. O zbyciu decyduje Burmistrz w formie zarządzenia.

4. Zgoda Rady na zbycie nieruchomości albo prawa użytkowania wieczystego położonej na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest wymagana, jeżeli cena ustalona zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy lub wartość praw przekracza kwotę 1.000.000,00 zł netto.

§ 8. 1. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym i bezprzetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie.

2. O formie przetargu decyduje Burmistrz.

3. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzonych rokowaniach, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

§ 9. 1. Przeznacza się do sprzedaży samodzielne lokale mieszkalne oraz pomieszczenia przynależne i pomocnicze, w tym pomieszczenia położone na nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością budynkową, znajdujące się w zasobach gminy, wraz z udziałem w prawie własności gruntu i częściach wspólnych nieruchomości, które nie służą wyłącznie do użytku nabywców.

2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje na wniosek jego najemcy lub z inicjatywy Burmistrza.

3. Burmistrz może odmówić sprzedaży lokalu mieszkalnego.

4. Sprzedaży nie podlegają lokale:

1) w budynkach użyteczności publicznej i lokale przeznaczone, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub planami inwestycyjnymi, do wyburzenia;

2) w budynkach oddanych do użytkowania po dniu 31 grudnia 2024 r.

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców może nastąpić po upływie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy najmu pod warunkiem, że osoba ubiegająca się o wykup takiego lokalu oraz małżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu bądź budynku mieszkalnego, działki budowlanej, rozpoczętej budowy budynku mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, oraz które nie zalegają z opłatami z tytułu czynszu najmu.

6. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców może nastąpić przed upływem 5 lat w przypadku, gdy dotychczasowo wynajmowany lokal komunalny podlegał zamianie, a łączny okres najmu przekracza 5 lat.

7. Cenę lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie własności gruntu i częściach wspólnych nieruchomości ustala Burmistrz na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

8. Od ceny lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 7, udziela się bonifikaty według następujących zasad:

- a) nabywcy, którego wniosek wpłynie po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, udziela się bonifikaty w wysokości 70% ceny, w przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku, w tym ostatniego lokalu w budynku mieszkalnym. Przez równoczesną sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych należy rozumieć złożenie, przez najemców lokali mieszkalnych, wniosków o wykup w tym samym przedziale czasowym, obejmującym okres nie dłuższy niż jeden miesiąc od dnia złożenia pierwszego wniosku oraz jednoczesne przystąpienie wszystkich najemców w danym budynku do umowy sprzedaży;
- b) nabywcy, którego wniosek wpłynie po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2028 r., udziela się bonifikaty w wysokości 50% ceny;
- c) bonifikaty nie udziela się w przypadku rozłożenia ceny na raty;
- d) jeżeli nabywca skorzystał z pomocy gminy w formie umorzenia należności przy spłacie zaległości czynszowej w terminie 10 lat przed złożeniem wniosku o sprzedaż najmowanego lokalu, bonifikaty nie udziela się.
- e) jeżeli nabywca nie przystąpi do podpisania aktu notarialnego z własnej woli, w terminie jednego roku od sporządzenia operatu szacunkowego, na podstawie którego ustalona zostanie cena sprzedaży lokalu, bonifikata nie będzie udzielana. W przypadku ponowienia wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego, bonifikata również nie zostanie udzielona.

9. Jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbył nieruchomość lokalową lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Rozdział 4.

Zasady zamiany nieruchomości

§ 10. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

2. Nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości, do których prawa przysługują osobom fizycznym lub prawnym.

3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienionych nieruchomości według wyceny ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

5. Zamiany nieruchomości dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

6. Zamiana nieruchomości dokonywana pomiędzy gminą a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między gminą a Skarbem Państwa może następować bez dodatkowych dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

7. Zamiana nieruchomości nie wymaga zgody Rady.

Rozdział 5.

Zasady obciążania nieruchomości

§ 11. 1. Nieruchomości należące do gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i osób prawnych.

2. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

- 1) ustanowieniu hipoteki;
- 2) oddaniu nieruchomości w użytkowanie;
- 3) ustanowieniu służebności: przesylu, gruntowej lub osobistej.

§ 12. 1. Nieruchomości, w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach, mogą być obciążane służebnością gruntową lub przesylu na czas określony lub nieokreślony.

2. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności ustala Burmistrz, na podstawie wyceny dokonanej przez uprawnionego rzeczoznawcę.

3. Obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi może nastąpić między innymi:

- 1) jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do budynków w granicach tej nieruchomości;
- 2) jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej drogowej jest następstwem zbycia nieruchomości;
- 3) w celu realizacji inwestycji z zakresu umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej lub uregulowania stanu prawnego infrastruktury już istniejącej.

Rozdział 6.

Zasady wnoszenia nieruchomości do spółek prawa handlowego

§ 13. 1. Szczególną formą zbywania przez gminę nieruchomości jest jej wniesienie jako wkład niepieniężny (aport) do spółki, której udziałowcem jest gmina.

2. Wniesienie do spółki wkładu niepieniężnego może nastąpić tylko w odniesieniu do spółek prawa handlowego, realizujących zadania z zakresu użyteczności publicznej, mających siedzibę na terenie gminy.

3. Aport do spółki może nastąpić po uzyskaniu zgody Rady.

4. Wycena wartości oraz określenie ilości i wielkości udziałów otrzymanych przez gminę w zamian za wnoszone do spółek nieruchomości następuje na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych.

5. Zasady powyższe mają odpowiednie zastosowanie również w przypadku tworzenia lub przystępowania przez gminę do spółdzielni.

Rozdział 7.

Zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność gminy

§ 14. Zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stosuje się do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na:

- 1) okres dłuższy niż 3 lata;

2) czas nieoznaczony;

3) czas oznaczony do 3 lat, gdy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 15. 1. Burmistrz może bez zgody Rady zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy zawarte były na czas oznaczony do 3 lat, z zastrzeżeniem, że w przypadku dzierżaw rolnych kolejne umowy dzierżawy będą mogły być zawierane bez zgody Rady, jedynie w przypadku dzierżawców, prowadzących gospodarstwo rolne na terenie gminy Trzcianka.

2. Wydzierżawienie lub wynajmowanie nieruchomości w drodze bezprzetargowej jest możliwe wyłącznie przy zawieraniu kolejnej umowy na czas oznaczony do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość. W przypadku zainteresowania osób trzecich Burmistrz powinien przeprowadzić przetarg.

3. Zezwala się Burmistrzowi na wydzierżawianie lub wynajem nieruchomości w drodze przetargu na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

4. W przypadku śmierci dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy, możliwe jest zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym ze współmałżonkiem, zstępnym lub wstępnym jeśli osoba ta przyjmie wszelkie prawa i obowiązki dotychczasowej strony umowy i będzie kontynuowała dotychczasowy sposób korzystania z tej nieruchomości.

5. Wysokość minimalnych stawek czynszu za nieruchomości wydzierżawiane i wynajmowane określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 16. Gospodarowanie nieruchomościami w sytuacjach nieuregulowanych niniejszą uchwałą wymaga zgody Rady.

§ 17. Traci moc uchwała nr XXXIII/231/09 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 24 września 2009 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2009 r. Nr 209, poz. 3598 ze zm.).

§ 18. Do spraw wszczętych a niezakończonych zawarciem umów cywilnoprawnych stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej Trzcianki w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gminy Trzcianka w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Do wyłącznej kompetencji Rady Miejskiej Trzcianki należy ustalanie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Rada Miejska Trzcianki dnia 24 września 2009 roku uchwałą nr XXXIII/231/09 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2009 r. Nr 209, poz. 3598 ze zm.) ustaliła przedmiotowe zasady. Uchwała obowiązuje już od ponad 13 lat. Dotychczasowe zasady wskazane w uchwale wymagają zmian wynikających m.in. ze zmiany uwarunkowań rynkowych, wzrostu wartości nieruchomości i konieczności szybkiego reagowania na potrzeby lokalnej społeczności w zakresie sposobu gospodarowania mieniem gminnym.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.