

UCHWAŁA NR XI/71/2025
RADY GMINY LELKOWO

z dnia 23 kwietnia 2025 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność
Gminy Lelkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) Rada Gminy Lelkowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lelkowo w zakresie nabywania, zbywania i obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Lelkowo;
- 2) Radzie Gminy - rozumie się przez to Radę Gminy Lelkowo;
- 3) Wójcie Gminy - rozumie się przez to Wójta Gminy Lelkowo;
- 4) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

§ 4. 1. W gospodarowaniu nieruchomościami Gminy obowiązuje zasada prawidłowej i racjonalnej gospodarki, szczególnej staranności, korzystania i dysponowania nieruchomościami z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz zasad współżycia społecznego.

2. W zakresie niezastrzeżonym dla Rady Gminy w przepisach prawa lub w niniejszej uchwale, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt samodzielnie na zasadach określonych w niniejszej uchwale, w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

3. Bez zgody Rady Gminy Wójt może zbywać nieruchomości gminne poprzez:

- 1) sprzedaż;
- 2) zamianę;
- 3) oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości i przeniesienie prawa użytkowania wieczystego;
- 4) wniesienie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek prawa handlowego do których Gmina przystąpiła po podjęciu przez Radę Gminy stosownych uchwał;
- 5) zniesienie współwłasności nieruchomości;
- 6) wprowadzenie zmian udziałów Gminy w częściach wspólnych nieruchomości.

Rozdział 2.
ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ GMINĘ LELKOWO

§ 5. 1. Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości oraz praw do nieruchomości następujęw szczególności, gdy:

- 1) nieruchomość nabywana jest poprzez skorzystanie z prawa pierwokupu, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży jest niezbędna do realizacji celu publicznego lub zadań własnych;
- 2) nieruchomość przyjmowana jest w formie darowizny, zrzeczenia, spadku, zapisu lub zamiany;

- 3) nabycie wymagane jest z mocy prawa;
- 4) nabycie jest konieczne ze względu na uporządkowanie stanu faktycznego lub prawnego;
- 5) nieruchomość jest niezbędna do realizacji zadań własnych Gminy i celów publicznych oraz na potrzeby inwestycji Gminy;
- 6) skutkiem nabycia będzie zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności Gminy;
- 7) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych.

2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) nieodpłatnego przekazania decyzją administracyjną;
- 2) zakupu nieruchomości;
- 3) przyjęcia darowizny, zrzeczenia się, zamiany, spadku lub zapisu;
- 4) orzeczenia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku;
- 5) wywłaszczenia;
- 6) podziałów oraz scaleń i podziałów.

3. Zgoda Rady Gminy wyrażona w formie uchwały wymagana jest przy nabyciu nieruchomości, której wartość przekracza 200 000,00 zł, z wyjątkiem przypadku określonego w ust. 2 pkt 1 i 4.

Rozdział 3.

ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

§ 6. 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:

- 1) zawarcie umowy sprzedaży, oddania w wieczyste użytkowanie, 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 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.

§ 7. 1. Zbywanie nieruchomości w drodze przetargu będzie następować na zasadach określonych w ustawie oraz przepisów szczególnych.

2. Formę przetargu wskazuje Wójt Gminy.

Rozdział 4.

ZASADY ZBYWANIA LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ WYSOKOŚĆ BONIFIKATY

§ 8. 1 Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w trybie:

- 1) przetargowym – lokale wolne pod względem faktycznym i prawnym;
- 2) bezprzetargowym- na rzecz najemców;

2. Przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych obowiązują dwie formy zbycia:

- 1) za jednorazową spłatą, przy czym płatność następuje jednorazowo najpóźniej w dniu zawarcia aktu notarialnego, przed jego podpisaniem;
- 2) w systemie ratalnym, na wniosek nabywcy, przy czym rozłożenie spłaty następuje maksymalnie do 10 lat, a system płatności ustala się indywidualnie w drodze porozumienia

3. Ratalna sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z ratalną sprzedażą części nieruchomości gruntowej niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku, przy rozłożeniu spłat rat i ich oprocentowaniu, jak dla zbywanych lokali; Roszczenia gminy z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

4. W przypadku przeznaczenia lokalu mieszkalnego do sprzedaży zawiadamia się na piśmie najemcę o przysługującym mu pierwszeństwie w nabyciu ze wskazaniem, że termin do złożenia wniosku o nabycie wraz z pisemnym oświadczeniem, że wyraża zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w Ustawie, wynosi 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

5. Ustala się następujące wysokości bonifikat od cen sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom:

- 1) 98% ceny sprzedaży w przypadku jednorazowej zapłaty za lokal. Pozostała po udzieleniu bonifikaty kwota jest płatna najpóźniej w dniu zawarcia aktu notarialnego, przed jego podpisaniem.
- 2) 90% ceny sprzedaży w przypadku rozłożenia ceny na raty.

Rozdział 5.

ZASADY ZBYWANIA LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU NIŻ MIESZKALNE

§ 9. 1 Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne ich najemcom lub dzierżawcom, którzy są najemcami lub dzierżawcami lokali przez okres co najmniej 5 lat, przy czym stosunek najmu lub dzierżawy został nawiązany na podstawie pisemnej umowy i z tytułu najmu lub dzierżawy nie ma zaległości.

2. Zbywanie lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym odbywa się za jednorazową spłatą,

3. W przypadku przeznaczenia do sprzedaży lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne zawiadamia się na piśmie najemców lub dzierżawców o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu ze wskazaniem, że termin do złożenia wniosku o nabycie wraz z pisemnym oświadczeniem, że wyraża zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w Ustawie wynosi 30 dni, od daty otrzymania zawiadomienia.

Rozdział 6.

ZASADY ZAMIANY NIERUCHOMOŚCI

§ 10. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany w szczególności ze względu na:

- 1) konieczność realizacji zadań własnych Gminy;
- 2) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) uzasadnione względy gospodarcze, w tym cele inwestycyjne Gminy.

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

Rozdział 7.

ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 11. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym:

- 1) służebnościami gruntowymi - jeżeli ma to na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej części;
- 2) hipotekami - jeżeli wynika to z zadań inwestycyjnych Gminy, jako zabezpieczenie zaciąganych przez Gminę pożyczek lub kredytów,
- 3) służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorców pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, tj. urządzeń służących do doprowadzenia płynów, pary, gazu, energii elektrycznej telekomunikacyjnej oraz innych podobnych.

2. Wyraża się zgodę na obciążenie nieruchomości stanowiących własność gminy służebnością gdy jest to niezbędne i nie utrudnia wykonywania zadań własnych gminy oraz nie powoduje utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z jej przeznaczeniem i z obowiązującymi przepisami.

3. Bez zgody Rady Gminy Wójt Gminy może obciążać nieruchomości gminne ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

- 1) służebności gruntowej,
- 2) służebności przesyłu,
- 3) użytkowania.

4. Zgody Rady wymaga obciążenie hipoteką nieruchomości stanowiących własność Gminy.

Rozdział 8.

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA I WYNAJMOWANIA NA CZAS OZNACZONY DŁUŻSZY NIŻ 3 LATA LUB NA CZAS NIEOZNACZONY

§ 12. 1. Nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości mogą być wydzierżawiane lub wynajmowane.

2. Wójt może bez zgody Rady Gminy zawierać umowy dzierżawy lub najmu w trybie przetargowym na czas oznaczony do 10 lat.

3. Wójt może bez zgody Rady Gminy zawierać kolejne umowy dzierżawy i najmu w trybie bezprzetargowym, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

4. Wójt w formie zarządzenia może ustalić zasady ustalania cen wywoławczych w przypadku trybu przetargowego oraz ustalić stawki czynszu nieruchomości oddanych w dzierżawę i lub w trybie bezprzetargowym.

5. Warunki opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym w zawartej umowie.

6. Udostępniając nieruchomość, Wójt jest zobowiązany przestrzegać jej przeznaczenia oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań Gminy obejmujących przekazywane nieruchomości.

Rozdział 9.

PRZEKAZYWANIE NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH JEDNOSTKOM ORGANIZACYJNYM GMINY ORAZ WARUNKI Z ICH KORZYSTANIA

§ 13. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przez Wójta przekazywane gminnym jednostkom organizacyjnym Gminy w trwały zarząd, najem, dzierżawę oraz użyczenie na cele związane z realizacją zadań własnych Gminy i związane z działalnością tych jednostek określone aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

2. Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia Wójt zgodnie z art. 45, art. 82 i 83 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w drodze decyzji, z zastrzeżeniem art. 60 ust. 3.

Rozdział 10.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14. Sprzedaż, dzierżawa oraz najem nieruchomości na podstawie wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, dla których Wójt Gminy wydał zarządzenie w sprawie ogłoszenia wykazu, dokonuje się w oparciu o przepisy dotychczasowe.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lelkowo.

§ 16. Traci moc Uchwała Rady Gminy Lelkowo nr XXXVI/187/10 z dnia 02.09.2010r.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Tadeusz Janowiak