

**UCHWAŁA NR /.....**

**RADY Gminy Lubomino**

z dnia ..... r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność  
Gminy Lubomino**

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 (t.j. Dz.U. z 2023 r, poz. 40 z późn. zm.), art. 13, art. 14, art. 15, art. 34 ust. 6 i art. 37 ust.3, ust.3a i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.) Rada Gminy Lubomino uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała określa zasady zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Lubomino oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości. Określone uchwałą zasady stosuje się także do zbywania i nabywania udziałów we własności i użytkowaniu wieczystym oraz wynajmowania i wydzierżawiania części nieruchomości.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Lubomino;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Lubomino;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lubomino;
- 4) gminnych jednostkach organizacyjnych - należy przez to rozumieć jednostki organizacyjne Gminy;
- 5) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późn.zm.);
- 6) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, wchodzący w skład gminnego zasobu nieruchomości, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 7) gminnym zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe, które stanowią własność Gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości gruntowe będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy;
- 8) zbywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste;
- 9) nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje tworzenie gminnego zasobu nieruchomości.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady obrotu nieruchomościami**

**§ 3.** Nieruchomości gruntowe wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, a w szczególności:

- 1) sprzedaży,
- 2) zamiany;
- 3) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 4) dzierżawy;
- 5) najmu;
- 6) użyczenia;
- 7) oddania w trwałe zarząd;
- 8) obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 9) wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek;
- 10) przekazania jako wyposażenie tworzonych gminnych jednostek organizacyjnych;
- 11) przekazania jako majątek tworzonych fundacji;
- 12) darowizny;
- 13) nieodpłatnego przekazania partnerowi prywatnemu lub spółce w ramach umowy o partnerstwie publiczno - prywatnym.

**§ 4.** W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady w Ustawie, przepisach szczególnych lub niniejszych zasadach gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt, który w szczególności:

- 1) przeznacza do obrotu nieruchomości gruntowe i dokonuje wyboru formy prawnej tego obrotu;
- 2) prowadzi postępowania przewidziane w Ustawie i określone w niniejszych zasadach przy przetargowym lub bezprzetargowym obrocie gminnym zasobem nieruchomości, uwzględniając postanowienia:
  - a) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - b) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
  - c) przyjętych przez Radę strategii i planów.

**§ 5.** Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na:

- 1) dokonanie darowizny nieruchomości gruntowych;
- 2) wniesienie nieruchomości gruntowych jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek;
- 3) nieodpłatne przekazanie partnerowi prywatnemu lub spółce w ramach umowy o partnerstwie publiczno - prywatnym;
- 4) obciążenie hipoteką nieruchomości stanowiącej własność Gminy;
- 5) dokonanie zamiany nieruchomości za dopłatą ze strony Gminy;
- 6) przekazanie nieruchomości jako majątek tworzonych fundacji;
- 7) zbycie nieruchomości na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną;



- 8) sprzedaż nieruchomości lub ich części w drodze przetargu, jeżeli wartość rynkowa tych nieruchomości lub ich części, określona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego przekracza 200.000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych 00/100).
- 9) sprzedaż nieruchomości lub ich części, które są zabudowane obiektami budowlanymi wpisanymi do rejestru zabytków, pozostającymi w 100% własnością Gminy.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady nabywania nieruchomości**

§ 6. Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości powinno mieć na celu w szczególności:

- 1) realizację celów publicznych i zadań własnych Gminy;
- 2) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości;
- 3) regulację stanu prawnego nieruchomości;
- 4) realizację przyjętych przez Gminę strategii lub planów, przy uwzględnieniu w szczególności przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 7. Poza przypadkami, gdy Ustawa lub inne przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Wójt może tworzyć gminny zasób nieruchomości poprzez:

- 1) komunalizację;
- 2) zamiany;
- 3) scalenia i podziały;
- 4) odpłatne i nieodpłatne nabycie od osób fizycznych i prawnych;
- 5) korzystanie z prawa pierwokupu;
- 6) inne czynności prawne.

§ 8. Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na odpłatne nabycie nieruchomości od osób fizycznych lub prawnych.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady zamiany nieruchomości**

§ 9. 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.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady zbywania nieruchomości - sprzedaż i oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste**

§ 10. Wójt przeznaczając do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości w trybie i na zasadach przewidzianych w Ustawie z uwzględnieniem niniejszych zasad.

§ 11. Poza przypadkami, gdy Ustawa lub inne przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Wójt kierując się położeniem nieruchomości, jej przeznaczeniem lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargowej lub bezprzetargowej nieruchomości:

- 1) niezabudowane, a przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę lub na inne cele określone w tym planie;

- 2) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej;
- 3) zabudowane budynkami mieszkalnymi, użytkowymi, gospodarczymi, garażami i innymi budynkami;
- 4) zabudowane budowlami lub obiektami małej architektury;
- 5) zabudowane budynkami, budowlami przeznaczonymi do rozbiórki;
- 6) lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, a także garaże.

**§ 12.** Nieruchomość może być oddana w użytkowanie wieczyste na czas krótszy niż 99 lat w następujących przypadkach:

- 1) gdy oddawany jest w użytkowanie wieczyste udział w gruncie związany z wcześniejszą sprzedażą lokali, dla których ustalono już okres użytkowania wieczystego;
- 2) gdy grunt oddawany jest w użytkowanie wieczyste na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, dla której wcześniej ustalono okres użytkowania wieczystego.
- 3) okres trwania użytkowania wieczystego, o którym mowa w pkt 1 i pkt 2, należy ustalić w takim wymiarze, by prawo wygasło z datą wygaśnięcia użytkowania wieczystego do całej nieruchomości gruntowej.

**§ 13.** Wyraża się zgodę na odstąpienie od zbycia w drodze przetargu nieruchomości, w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości albo jego spadkobierca.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady zbywania nieruchomości - sprzedaż lokali mieszkalnych**

**§ 14.** Postanowienia niniejszego rozdziału dotyczą sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot odrębnej własności, lub które w dacie sprzedaży zostaną wyodrębnione jako samodzielne lokale, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz.1048 z późn.zm.).

**§ 15.** Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w trybie:

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

**§ 16.** Przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych obowiązują dwie formy zbycia:

- 1) za jednorazową spłatą,
- 2) w systemie ratalnym, przy rozłożeniu spłaty do 10 lat;

**§ 17.** W przypadku, o którym mowa w § 16 ust. 2 oprocentowanie niespłaconej ceny wynosi 50 % stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski w stosunku rocznym, przy czym wysokość raty rocznej nie może być mniejsza od 1/10 ceny sprzedaży.

**§ 18.** 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;

**§ 19.** 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.



## **Rozdział 7.**

### **Zasady zbywania nieruchomości - sprzedaż lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne**

**§ 20.** Postanowienia niniejszego rozdziału dotyczą sprzedaży lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiących przedmiot odrębnej własności, lub które w dacie sprzedaży zostaną wyodrębnione jako samodzielne lokale niemieszkalne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz.1048 z późn zm.), a także do nieruchomości zabudowanych garażami.

**§ 21.** 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne najemcom lub dzierżawcom, którzy:

- 1) są najemcami lub dzierżawcami lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, a najem lub dzierżawa trwa nieprzerwanie przez okres co najmniej 5 lat, przy czym stosunek najmu lub dzierżawy został nawiązany na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieoznaczony i z tytułu najmu lub dzierżawy nie ma zaległości.
- 2) są najemcami lub dzierżawcami lokali, w których nie jest prowadzona działalność gospodarcza, a najem lub dzierżawa trwa łącznie przez okres co najmniej 10 lat, przy czym stosunek najmu lub dzierżawy został nawiązany na podstawie pisemnej umowy i z tytułu najmu lub dzierżawy nie ma zaległości.

2. Do wymaganego okresu najmu lub dzierżawy nie wlicza się okresu podnajmu lub poddzierżawy.

**§ 22.** Zbywanie lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym odbywa się w dwóch formach:

- 1) Za jednorazową spłatą,
- 2) W systemie ratalnym, w którym spłata ceny lokalu może być rozłożona:
  - a) Do 3 lat- przy oprocentowaniu niespłaconych rat w wysokości 100 % stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski w stosunku rocznym;
  - b) Do 5 lat- przy oprocentowaniu niespłaconych rat w wysokości 120% stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski w stosunku rocznym.
- 3) Wysokość pierwszej raty, bez względu na powierzchnię zbywanego lokalu nie może być niższa niż 20 % jego ceny.
- 4) Ratalna sprzedaż lokali użytkowych odbywa się z :
  - a) ratalną sprzedażą części nieruchomości gruntowej niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku, przy rozłożeniu spłat rat i ich oprocentowaniu, jak dla zbywanych lokali;
  - b) oddaniem w użytkowanie wieczyste części nieruchomości gruntowej niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 5) 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 złożenia wniosku o nabycie wraz z pisemnym oświadczeniem, że wyrażają zgodę na cenę ustalonąw sposób określony w Ustawie wynosi 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady obciążania nieruchomości**

**§ 23.** 1. Wójt może na nieruchomościach ustanawiać ograniczone prawa rzeczowe: użytkowanie, służebność gruntową, służebność przesyłu.

2. Ograniczonymi prawami rzeczowymi mogą być obciążane nieruchomości zabudowane i niezbudowane, a także ich części.

3. Służebność gruntowa może zostać ustanowiona w celu zapewnienia dostępu nieruchomości do drogi publicznej lub zapewnienia dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej, a także w innych uzasadnionych społeczno-gospodarczych celach.

4. Służebność przesyłu może zostać ustanowiona na wniosek przedsiębiorcy zamierzającego wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, nie należące do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.



5. W przypadku braku wniosku, o którym mowa w ust.4, Wójt wszczyna czynności z urzędu wówczas, gdy jest to niezbędne oraz gospodarczo, społecznie i ekonomicznie uzasadnione.

6. Służebność gruntową i służebność przesyłu ustanawia się na czas nieoznaczony.

7. Służebność gruntowa i służebność przesyłu powinny być tak ustanowione, aby w jak najmniejszym stopniu ograniczać korzystanie z nieruchomości obciążonej.

8. Nieruchomości mogą być obciążane prawem użytkowania w przypadku przeznaczenia nieruchomości na cele związane z:

- 1) realizacją zadań własnych Gminy;
- 2) edukacją niepubliczną;
- 3) realizacją innych celów, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady wynajmowania i wdzierżawiania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony**

§ 24. 1. Wójt może wynajmować i wdzierżawiać nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony na zasadach określonych w niniejszym rozdziale.

2. Przeznaczając nieruchomość do wynajmu lub dzierżawy Wójt zobowiązany jest ustalić jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

3. Nieruchomości okresowo niewykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą być również przedmiotem dzierżawy.

§ 25. Nieruchomości gruntowe mogą być wdzierżawiane na czas nieoznaczony między innymi na cele:

- 1) upraw warzyw i roślin jednorocznych;
- 2) upraw rolnych;
- 3) poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych;
- 4) ogródków letnich;
- 5) usługowe i handlowe;
- 6) składowe i magazynowe;
- 7) pod lokalizację garaży nietrwale związanych z gruntem,
- 8) pod lokalizację pawilonów, kiosków i wiat nietrwale związanych z gruntem;
- 9) wypoczynku i rekreacji;
- 10) statutowe organizacji lub stowarzyszeń;
- 11) wejść do lokali (pod schodami lub pochylniami dla osób niepełnosprawnych).

§ 26. Przedmiotem najmu na czas nieoznaczony mogą być budynki i budowle przeznaczone między innymi na cele:

- 1) usługowo i handlowe;
- 2) składowe i magazynowe;
- 3) kulturalne i oświatowe;
- 4) turystyczne i rekreacyjne;

- 5) transportu (garaże);
- 6) biurowe;
- 7) charytatywne i opiekuńcze;
- 8) działalności komunalnej;
- 9) działalności sportowej;
- 10) działalności rozrywkowej;
- 11) przemysłowe.

§ 27. Rada wyraża zgodę na odstąpienie od przetargu, jeżeli oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje w przypadku:

- 1) gdy w okresie wywieszania wykazu nieruchomości przeznaczonych do najmu lub dzierżawy, nie później jednak niż w okresie 10 dni po upływie terminu wywieszenia wykazu, zostanie złożony tylko jeden wniosek o najem lub dzierżawę;
- 2) dzierżawy gruntów w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej;
- 3) dzierżawy gruntów służących jako wejścia do lokali (pod schodami lub pochylniami dla osób niepełnosprawnych);
- 4) dzierżawy gruntów na rzecz właścicieli budynków lub budowli wybudowanych na dzierżawionym gruncie lub ich następców prawnych;
- 5) najmu lub dzierżawy na rzecz dotychczasowych dzierżawców lub najemców garaży murowanych, garaży „blaszaków” lub pawilonów handlowych.

#### **Rozdział 10.**

##### **Zasady korzystania z nieruchomości przez gminne jednostki organizacyjne**

§ 28. 1. Wójt dokonuje wyboru formy przekazania nieruchomości gminnym jednostkom organizacyjnym na cele związane z ich działalnością statutową.

2. Nieruchomości przekazuje się gminnym jednostkom organizacyjnym na czas nieoznaczony lub określony w drodze bezprzetargowej.

#### **Rozdział 11.**

##### **Postanowienia końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 30. W sprawach wszczętych, a nie zakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 31. Traci moc:

- 1) Uchwała nr XIV/57/2008 Rady Gminy Lubomino z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lubomino i stosowania stawek procentowych ( Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 44, poz. 945)

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

(Projekt)

**Uzasadnienie**  
**Do UCHWAŁY NR .....**  
**Z DNIA .....**

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność**  
**Gminy Lubomino**

Stosownie do treści art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) do wyłącznej kompetencji Rady Gminy należy ustanawianie zasad gospodarowania mieniem gminnym. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt. Rada Gminy ustala zasady gospodarowania przekraczające zakres zwykłego zarządu, w szczególności nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Wyżej wymienione przepisy dają możliwość generalnego uregulowania spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, a zaproponowane zasady pozwolą na dostosowanie do obowiązującego prawa oraz na usprawnienie, zwiększenie efektywności i przejrzystości gospodarowania nieruchomościami Gminy Lubomino. Mając na uwadze racjonalne i efektywne gospodarowanie nieruchomościami gminy zapewniające realizację zadań własnych proponuje się podjęcie niniejszej uchwały. W związku z powyższym regulacja ta jest niezbędna i w pełni uzasadniona.

  
WÓJT  
mgr Andrzej Mazur

**INSPEKTOR**  
Sporządziła:   
~~Aneta Fiodorowicz~~