

**UCHWAŁA NR XVII/128/2025
RADY GMINY BARTOSZYCE**

z dnia 30 września 2025 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Bartoszyce

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. samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 13 ust.1, art. 14 ust. 5, art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 1, art. 37 ust. 3 i 4 art. 68 ust. 1 oraz art. 70 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
ZASADY OGÓLNE**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bartoszyce, w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przyznania pierwszeństwa i udzielenia bonifikaty w ich nabyciu.

§ 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Bartoszyce,
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Bartoszyce,
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bartoszyce,
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t. j. Dz. U z 2024 r. poz. 1145 ze zm.),
- 5) Zbyciu lub nabyciu nieruchomości - należy przez to rozumieć zbycie lub nabycie w rozumieniu art. 4 pkt. 3b Ustawy,
- 6) Jednostkach organizacyjnych - należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.

§ 3. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady w Ustawie, przepisach szczególnych lub niniejszych zasadach nieruchomościami Gminy gospodaruje Wójt.

§ 4. Wójt jest zobowiązany do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

§ 5. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem obrotu, a w szczególności:

- 1) sprzedaży,
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 3) dzierżawy,
- 4) najmu,
- 5) użyczenia,
- 6) oddania w trwałe zarząd,
- 7) darowizny,
- 8) zamiany,
- 9) wkładu niepieniężnego (aporty) do spółek,
- 10) obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 11) przekazania jako majątek tworzonych fundacji,
- 12) administrowania nieruchomościami,

13) oddania do korzystania w granicach zwykłego zarządu.

§ 6. Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na:

- 1) wnoszenie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek,
- 2) przekazywanie nieruchomości jako majątek tworzonych fundacji,
- 3) dokonywanie darowizny nieruchomości,
- 4) obciążanie nieruchomości stanowiących własność Gminy hipoteką,
- 5) zwolnienie z obowiązku zbycia w trybie przetargu nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

Rozdział 2.

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 7. Wójt samodzielnie w ramach przepisów prawa i niniejszych zasad dokonuje czynności prawnych nieruchomości, a w szczególności nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, w celu realizacji zadań własnych Gminy oraz realizacji celów określonych w Ustawie.

§ 8. Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości oraz praw do nieruchomości następuje w szczególności gdy:

- 1) nabywane są poprzez skorzystanie z prawa pierwokupu,
- 2) przyjmowane są 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) nieruchomości są niezbędne w realizacji zadań własnych Gminy i celów publicznych oraz potrzeby inwestycji,
- 6) skutkiem nabycia będzie znaczne zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności Gminy,
- 7) nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych,
- 8) komunalizacja nieruchomości na wniosek Gminy.

Rozdział 3.

ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 9. Wójt samodzielnie w ramach przepisów prawa i niniejszych zasad dokonuje czynności prawnych dotyczących nieruchomości, a w szczególności zbywa i obciąża nieruchomości stanowiących własność Gminy.

§ 10. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste następuje w trybie przetargowym lub bezprzetargowym.

§ 11. Wójt ustala formę zbycia nieruchomości, warunki przetargu, cenę wywoławczą nieruchomości oraz skład komisji przetargowej.

Rozdział 4.

PRZEKAZYWANIE NIERUCHOMOŚCI W UŻYTKOWANIE, DZIERŻAWĘ, NAJEM, UŻYCZENIE ORAZ ICH OBCIĄŻANIE NA PODSTAWIE INNYCH TYTUŁÓW PRAWNYCH

§ 12. 1. Nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane stanowiące własność Gminy mogą być wydzierżawiane, wynajmowane, użyczane oraz udostępniane na podstawie innych tytułów osobom fizycznym, osobom prawnym, państwowym lub samorządowym jednostkom organizacyjnym nie posiadających osobowości prawnej, instytucjom Kultury Gminy, stowarzyszeniom.

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

§ 13. 1. Nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane mogą być wydzierżawiane, wynajmowane na okres do 10 lat.

2. Dzierżawca wyłaniany jest w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Formy przetargowe oraz tryb przeprowadzania przetargu prowadzi się według Ustawy.

4. W formie bezprzetargowej wydierżawiane, wynajmowane mogą być nieruchomości wykorzystywane do realizacji zadań własnych Gminy przewidzianych ustawowo: jednostkom organizacyjnym Gminy, stowarzyszeniom, instytucjom Kultury Gminy, a także w przypadku gdy:

- 1) nieruchomość została zabudowana przez dzierżawcę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie pozwolenia na budowę,
- 2) nieruchomość przeznaczona jest do dzierżawy na cele:
 - a) na prowadzenie działalności charytatywnej,
 - b) na prowadzenie działalności wychowawczej, oświatowej, edukacyjnej i opiekuńczej,
 - c) na prowadzenie działalności medycznej,
 - d) na prowadzenie działalności sakralnej,
 - e) na prowadzenie działalności sportowej
 - f) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Rozdział 5.

OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI OGRANCZONYMI PRAWAMI RZECZOWYMI

§ 14. 1. Nieruchomości gminne mogą być obciążane odpłatnie lub nieodpłatnie ograniczonymi prawami rzeczowymi w szczególności służebnościami, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 2 Ustawy.

2. Obciążanie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 6.

SPRZEDAŻ MIESZKŃ KOMUNALNYCH

§ 15. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, budynkiem gospodarczym, lub segmentami w budynku gospodarczym związanym z zbywanym lokalem odbywa się na zasadzie wydzielania lokalu jako przedmiotu odrębnej własności z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej.

2. Sprzedaż budynków mieszkalnych jednorodzinnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą budynków gospodarczych i działki gruntu niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynków.

§ 16. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne:

- a) uznane za lokale socjalne niezbędne do realizacji zadań Gminy.

§ 17. Sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych odbywa się w trybie przetargowym - lokale i budynki wolne pod względem faktycznym i prawnym.

§ 18. Udziela się bonifikaty na nieruchomości Gminy Bartoszyce przy sprzedaży bezprzetargowej:

- 1) lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi pomieszczeniami, budynkiem gospodarczym, lub segmentem w budynku gospodarczym związanym z zbywanym lokalem i udziałem w nieruchomości wspólnej,
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych z jednoczesną sprzedażą budynku gospodarczego związanego z budynkiem mieszkalnym i działki gruntu niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynków,
 - a) w wysokości podstawowej 90% przy jednorazowej wpłacie,
 - b) w wysokości podstawowej 60% przy rozłożeniu ceny sprzedaży na raty.

Rozdział 7.

SPRZEDAŻ BUDYNKÓW I LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 19. Sprzedaż budynków i lokali użytkowych odbywa się z jednoczesną sprzedażą gruntu i udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

§ 20. Decyzję o przeznaczeniu lokalu użytkowego do sprzedaży podejmuje Wójt.

§ 21. W przypadku zbywania budynków bądź lokali użytkowych lub gospodarczych, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcy z którym została zawarta umowa najmu, przy czym najem został nawiązany na podstawie pisemnej umowy.

§ 22. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się za jednorazową zapłatą.

Rozdział 8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 23. W sprawach wszczętych i niezakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 25. Traci moc Uchwała Nr XXV/310/2017 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Bartoszyce (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2017 r., 2093).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Ferdycz

Uzasadnienie

Zgodnie z treścią zapisów art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym do właściwości Rady Gminy należy podjęcie uchwały określającej zasady gospodarowania nieruchomościami zasobu gminy. W skład zasobu wchodzi nieruchomości, które stanowią własność Gminy Bartoszyce, a nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego.

Niniejsza uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami, ustalając Wójtowi Gminy Bartoszyce zakres uprawnień w zarządzaniu nieruchomościami, przy jednoczesnym uwzględnieniu podstawowego założenia, iż działania Wójta prowadzone są w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, tj. przynosząc gminie społeczne i ekonomiczne korzyści.