

**UCHWAŁA NR XIX/142/2025
RADY GMINY BARTOSZYCE**

z dnia 2 grudnia 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. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) 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. o 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, 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U z 2024 r., poz. 1145 ze zm.)
- 5) Jednostkach organizacyjnych - należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.

**Rozdział 2.
ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI**

§ 3. 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.
ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI**

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

§ 5. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, budynkiem gospodarczym, lub segmentem w budynku gospodarczym związanym z zbywanym lokalem odbywa się na zasadzie wydzielienia 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.

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

§ 7. Udziela się bonifikaty na nieruchomości Gminy 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 4.

ZASADY PRZEKAZYWANIA NIERUCHOMOŚCI W UŻYTKOWANIE, DZIERŻAWĘ, NAJEM ORAZ ICH OBCIĄŻANIE NA PODSTAWIE INNYCH TYTUŁÓW PRAWNYCH

§ 8. 1. Nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane stanowiące własność Gminy mogą być wydzierżawiane, wynajmowane, oraz udostępniane na podstawie innych tytułów osobom fizycznym, osobom prawnym, państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym 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.

3. Wysokość stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości gruntowych oraz lokalowych ustala Wójt w drodze zarządzenia.

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

Rozdział 5.

ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI OGRANCZONYMI PRAWAMI RZECZOWYMI

§ 10. 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.

ZASADY SPRZEDAŻY BUDYNKÓW I LOKALI UŻYTKOWYCH

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

§ 12. 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.

Rozdział 7.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bartoszyce.

§ 15. Traci moc uchwała Nr XVII/128/2025 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 30 września 2025 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Bartoszyce (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2025 r., poz. 3753).

§ 16. 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 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) 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, że działania Wójta prowadzone są w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, tj. przynosząc gminie społeczne i ekonomiczne korzyści.

W dniu 28 października 2025 r. Wojewoda Warmińsko-Mazurski w Olsztynie wszczął postępowanie nadzorcze względem uchwały Nr XVII/128/2025 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 30 września 2025 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Bartoszyce. Stwierdzono, że większość postanowień uchwały narusza istotnie prawo i powinny zostać wyeliminowane z obrotu prawnego.

W związku z powyższym, niniejsza uchwała uwzględnia zastrzeżenia wskazane przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały jest zasadne.