

Projekt

z dnia 16 października 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU**

z dnia r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich
wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a 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. 37 ust. 4, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222, poz. 1717, poz. 1881 z 2025 r. poz. 1080) - Rada Miejska w Wyrzysku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Określa się zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wyrzysk w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, wydzierżawiania i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.);
- 2) ustawie o samorządzie gminnym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153.);
- 3) Kodeksie cywilnym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1965 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r., poz. 1071)
- 4) Gminie – rozumie się przez to Gminę Wyrzysk;
- 5) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Wyrzyska;
- 6) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Wyrzysku;
- 7) gminnym zasobie – należy przez to rozumieć gminny zasób nieruchomości stanowiący własność Gminy Wyrzysk.

§ 4. 1. Gminnym zasobem gospodaruje Burmistrz w oparciu o postanowienia ustawy oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

2. Burmistrz gospodaruje gminnym zasobem kierując się przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z:

- 1) zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w razie ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz planu ogólnego;
- 2) strategii rozwoju gminy i innych programów, jeżeli dotyczą przeznaczenia nieruchomości należącego do gminnego zasobu.

Rozdział 2. Nabywanie nieruchomości

§ 5. Wyraża się zgodę na nabywanie przez Burmistrza do gminnego zasobu nieruchomości na zasadach określonych w ustawie i niniejszej uchwale.

2. Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu następuje w szczególności na rzecz gminy w drodze: zawarcia umowy sprzedaży, nabycia w drodze pierwokupu, przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany oraz innych czynności prawnych.

3. Nabycie do gminnego zasobu następuje w związku z koniecznością realizacji:

- a) zadań gminnych określonych w ustawie o samorządzie gminnym,
- b) celów publicznych określonych w ustawie,
- c) innych celów i zadań gminy wynikających ze strategii, programów oraz przepisów odrębnych.

4. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w protokole rokowań z jej zbywcą.

5. Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu następuje nieodpłatnie lub za opłatą w ramach kwot przewidzianych w budżecie.

6. W przypadku wynegocjowania ceny wyższej niż wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego, przed przystąpieniem do dalszych czynności dotyczących nabycia nieruchomości wymagana jest zgoda Rady odrębną uchwałą.

Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości

§ 6. Wyraża się zgodę na zbycie przez Burmistrza nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu na zasadach określonych w ustawie i niniejszej uchwale.

§ 7. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu zbywane są w drodze przetargu, chyba, że ustawa, niniejsza uchwała lub inne przepisy stanowią inaczej.

2. Zbywanie nieruchomości w trybie bezprzetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie.

3. O zbyciu nieruchomości decyduje Burmistrz w formie zarządzenia.

4. O formie przetargu decyduje Burmistrz.

§ 8. W przypadku przeznaczenia do zbycia nieruchomości w stosunku, do której przysługuje prawo pierwokupu w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia podaje się:

- 1) podmiot, w stosunku do którego przysługuje prawo pierwokupu,
- 2) warunki wykonania prawa pierwokupu.

Rozdział 4.

Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości

§ 9. 1. Wyraża się zgodę na wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości należących do gminnego zasobu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony na zasadach określonych w ustawie i niniejszej uchwale.

2. Zasady określone w niniejszej uchwale 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.

§ 10. 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.

2. Zawarcie kolejnej umowy następuje w trybie bezprzetargowym.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się, jeżeli wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę lub najem tej samej nieruchomości. Wówczas Burmistrz przeprowadza przetarg.

§ 11. 1. Burmistrz może bez zgody Rady wydzierżawić i wynająć nieruchomość należącą do gminnego zasobu na okres do 10 lat.

2. Wydzierżawianie lub wynajęcie nieruchomości należących do gminnego zasobu na czas oznaczony dłuższy niż 10 lat lub na czas nieoznaczony wymaga zgody Rady odrębną uchwałą.

Rozdział 5.

Obciążanie nieruchomości

§ 12. 1. Wyraża się zgodę na obciążanie nieruchomości należących do gminnego zasobu ograniczonymi prawami rzeczowymi, o których mowa w Kodeksie cywilnym według zasad określonych w odrębnych przepisach oraz niniejszej uchwale.

2. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

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

3. Nieruchomości należące do gminnego zasobu mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i osób prawnych.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 13. Traci moc uchwała Nr XXIII/177/08 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 29 sierpnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania, wydierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Miasta i Gminy Wyrzysk.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska,

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.


RADCA PRAWNY
Ireneusz Subczyński

Uzasadnienie do uchwały nr
Rady Miejskiej w Wyrzysku
z dnia r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym, w stosunku do których niezbędne jest łączne współdziałanie Rady Miejskiej oraz Burmistrza są sprawy dotyczące zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość

Dotychczasowe zasady wynikające z uchwały nr XXIII/177/08 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 29 sierpnia 2008 r. stosowane były przez okres siedemnastu lat. W szczególności, ze względu na zmiany przepisów prawa, zmiany uwarunkowań rynkowych oraz brak możliwości dostosowania uregulowań do praktycznych problemów, dotychczas obowiązujące zasady wymagają zmiany.

Główne zmiany zawarte w niniejszej uchwale dotyczą w szczególności: eliminacji instytucji użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, które na podstawie przepisów odrębnych zostało przekształcone z mocy prawa we własność, ujednolicenie i uporządkowanie zapisów w sprawie dzierżawy i najmu nieruchomości, a także obciążania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości.

Projekt przedmiotowej uchwały, zgodnie z uchwałą Nr XLVI/406/2010 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 28 września 2010 r w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania projektów aktów prawa miejscowego z gminną radą działalności pożytku publicznego lub organizacjami pozarządowymi oraz innymi podmiotami działającymi w sferze działalności pożytku publicznego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji, zarządzeniem nr 0050.200.2025 Burmistrza Wyrzyska z dnia 6 października 2025 roku został poddany konsultacjom w terminie od dnia 7 października 2025 r do dnia 14 października 2025 r. Przedmiotowe zarządzenie zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Gminy Wyrzysk www.wyrzysk.pl oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w celu wyrażenia opinii.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęło żadne stanowisko ani organizacji pozarządowej, ani podmiotu działającego w sferze działalności pożytku publicznego. Przedmiotowy projekt uchwały został przedłożony przez Burmistrza Wyrzyska właściwej Komisji Rady Miejskiej w Wyrzysku wraz z informacją o braku zgłoszenia propozycji i uwag.

Obowiązkiem organu wykonawczego jest ochrona mienia stanowiącego własność gminy oraz zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu, stąd niezbędne jest określenie w niniejszej uchwale szczegółowych uregulowań gospodarowania tym mieniem.

W świetle powyższego, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.