



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 czerwca 2026 r.

Poz. 2628

UCHWAŁA NR XXVIII/144/2026 RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE

z dnia 27 maja 2026 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Prochowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) oraz art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 4, art. 68 ust. 1 pkt 1 i pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399), Rada Miasta i Gminy Prochowice, uchwala co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Prochowice, w zakresie ich nabywania, zbywania, obciążania, wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania przez strony umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399);
- 2) **Kodeksie cywilnym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, z późn. zm.);
- 3) **celu publicznym** – należy przez to rozumieć cele określone w art. 6 ustawy;
- 4) **Radzie** – należy przez to rozumieć Radę Miasta i Gminy Prochowice;
- 5) **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Prochowice.
- 6) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Prochowice.

3. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę Prochowice od osób fizycznych i prawnych prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.

4. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Prochowice, określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy Prochowice.

§ 2. 1. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady w ustawie oraz przepisach szczególnych lub w niniejszej uchwale, nieruchomościami stanowiącymi własność gminy gospodaruje Burmistrz.

2. W gospodarowaniu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy obowiązuje zasada prawidłowej i racjonalnej gospodarki, szczególnej staranności, korzystania i dysponowania nieruchomościami, z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz zasad współżycia społecznego.

3. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prochowice oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prochowice.

4. Burmistrz dokonuje wyboru formy prawnej zbycia i nabycia nieruchomości, ustala treść umów cywilnoprawnych lub decyzji dotyczącej zbycia (przekazania) nieruchomości, a także ustala stawki opłat za korzystanie z nieruchomości.

Rozdział 2

Zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości

§ 3. 1. Wyraża się zgodę Burmistrzowi na nabywanie prawa do nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych, osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz przysługującego tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w związku z:

- 1) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości;
- 2) koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych;
- 3) realizacją planowanych inwestycji;
- 4) realizacją celu publicznego;
- 5) uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez gminę;
- 6) osiągnięciem przez gminę korzyści majątkowych;
- 7) innymi celami.

2. Warunki nabycia nieruchomości ustala Burmistrz w drodze rokowań, z tym że cena nabycia nie może przekraczać wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego uprawnionego do szacowania nieruchomości.

3. Nieruchomości gminne mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.

4. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

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

Rozdział 3

Zasady zbywania nieruchomości

§ 4. 1. Burmistrz dokonuje wyboru tytułu prawnego zbywanych nieruchomości i ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej tego zbycia.

2. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie.

3. W razie rozłożenia ceny sprzedaży (w drodze bezprzetargowej) na raty, wysokość pierwszej raty nie może być mniejsza niż 20% ustalonej ceny nabycia powiększonej o podatek od towarów i usług i podlega zapłacie przed zawarciem umowy sprzedaży.

Rozdział 4

Kryteria sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 5. Przeznacza się do sprzedaży lokale mieszkalne znajdujące się w komunalnych domach mieszkalnych.

§ 6. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

2. Przeznaczenie lokalu mieszkalnego do sprzedaży następuje na wniosek najemcy albo z inicjatywy gminy.

3. Lokal mieszkalny może być przedmiotem sprzedaży na rzecz najemcy lub dzierżawcy, gdy nie zalega on z zapłatą należnego czynszu i innych opłat z tego tytułu.

4. Najemca, o którym mowa w ust. 1 korzysta z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złoży oświadczenie, że wyraża zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy.

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców wymienionych w ust. 1, korzystających z pierwszeństwa w nabyciu, następuje w trybie bezprzetargowym.

6. Sprzedaż lokali mieszkalnych, wolnych w sensie prawnym, następuje na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu.

§ 7. 1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego (w drodze bezprzetargowej) może zostać zapłacona jednorazowo lub zostać rozłożona na raty roczne (max. 10 rat).

2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

3. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty pierwsza rata nie może być mniejsza niż 20% ceny lokalu mieszkalnego i podlega zapłacie przed zawarciem umowy sprzedaży.

§ 8. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych (w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców) w budynkach wielolokalowych, cenę obniża się:

- 1) o **95%** w przypadku jednoczesnego wykupu wszystkich lokali mieszkalnych i płatności jednorazowej (dotyczy budynków, w których dotychczas nie sprzedano żadnego lokalu mieszkalnego);
- 2) o **70%** w przypadku jednoczesnego wykupu wszystkich lokali mieszkalnych i rozłożeniu płatności na raty (dotyczy budynków, w których dotychczas nie sprzedano żadnego lokalu mieszkalnego);
- 3) o **85%** w pozostałych przypadkach wykupu lokali mieszkalnych i płatności jednorazowej;
- 4) o **65%** w pozostałych przypadkach wykupu lokali mieszkalnych i rozłożeniu płatności na raty.

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych (w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców) w budynkach wielolokalowych wybudowanych od 1997 roku cenę obniża się:

- 1) o **75%** w przypadku jednoczesnego wykupu wszystkich lokali mieszkalnych i płatności jednorazowej (dotyczy budynków, w których dotychczas nie sprzedano żadnego lokalu mieszkalnego);
- 2) o **60%** w przypadku jednoczesnego wykupu lokali mieszkalnych i rozłożeniu płatności na raty (dotyczy budynków, w których dotychczas nie sprzedano żadnego lokalu);
- 3) o **60%** w pozostałych przypadkach wykupu lokali mieszkalnych i płatności jednorazowej;
- 4) o **50%** w pozostałych przypadkach wykupu lokali mieszkalnych i rozłożeniu płatności na raty.

3. Przy sprzedaży domów jednorodzinnych (jednolokalowych), w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, cenę obniża się:

- a) o **50%** w przypadku płatności jednorazowej;
- b) o **30%** w przypadku rozłożenia płatności na raty.

§ 9. Bonifikaty wymienione w § 8 nie obowiązują, jeżeli w budynku w którym znajduje się lokal mieszkalny przeznaczony do sprzedaży był przeprowadzony remont części wspólnych, a nie upłynęły od tego remontu 3 lata.

Rozdział 5

Kryteria sprzedaży lokali użytkowych

§ 10. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom lub dzierżawcom lokali, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu korzystają z nich nie krócej, niż 5 lat przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu.

2. Najemcy, o których mowa w ust. 1 korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy.

3. Lokal użytkowy może być przedmiotem sprzedaży na rzecz najemcy lub dzierżawcy, gdy nie zalega on z zapłatą należnego czynszu i innych opłat z tego tytułu.

4. Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz najemców wymienionych w ust. 1, korzystający z pierwszeństwa w nabyciu, następuje w trybie bezprzetargowym.

5. Sprzedaż lokali użytkowych, wolnych w sensie prawnym, następuje na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu.

§ 11. 1. Cena sprzedaży lokalu użytkowego (w drodze bezprzetargowej) może zostać zapłacona jednorazowo lub zostać rozłożona na raty roczne (max. 10 rat).

2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

2. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty pierwsza rata nie może być mniejsza niż 30% ceny lokalu użytkowego.

Rozdział 6

Przekazywanie nieruchomości w użyczenie, najem, dzierżawę oraz na podstawie innych tytułów prawnych

§ 12. 1. Burmistrz może przekazywać nieruchomości stanowiące własność gminy w użyczenie, najem, dzierżawę oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych.

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

3. Zawarcie umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, której przedmiotem jest nieruchomość stanowiąca własność gminy, następuje po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Wyraża się zgodę Burmistrzowi na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony gdy chodzi o:

- 1) nieruchomości przeznaczone na prowadzenie niezarobkowej działalności charytatywnej, opiekuńczej, oświatowej, kulturalnej, leczniczej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej lub sportowo-turystycznej;
- 2) nieruchomości przeznaczone na cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy;
- 3) zawarcie umów na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych i innych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

5. Wyraża się zgodę Burmistrzowi na wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości w trybie bezprzetargowym w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, pod warunkiem, że dotychczasowy dzierżawca lub najemca wywiązuje się z postanowień umowy, a w szczególności nie zalega z zapłatą czynszu dzierżawnego oraz złoży wniosek o zawarcie umowy na dalszy okres.

Rozdział 7

Obciążanie nieruchomości

§ 13. 1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

- a) użytkowania,
- b) służebności gruntowych,
- c) służebności przesyłu,
- d) hipoteki.

2. Ustanowienie służebności nie może być sprzeczne z dyspozycją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego danej nieruchomości, a także nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania.

3. Ustanowienie służebności następuje na zasadach określonych w *Kodeksie cywilnym*.

4. Hipoteka na gminnej nieruchomości gruntowej może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciąganych przez Gminę Prochowice pożyczek lub kredytów, zgodnie z uchwałą budżetową gminy i na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

Rozdział 8

Postanowienia końcowe

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

2. Traci moc uchwała nr L/306/2018 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Prochowice.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Prochowice:
Sebastian Siwoń