



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 11 lipca 2025 r.

Poz. 2834

UCHWAŁA NR XIV/21/2025 RADY MIEJSKIEJ W MIKOŁAJKACH

z dnia 12 marca 2025 r.

w sprawie: określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Mikołajki oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania i oddawania do użytkowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a”, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 25, art. 37 ust. 3 pkt 1 i 2 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.), Rada Miejska w Mikołajkach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekcóć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Mikołajki;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Mikołajkach;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Mikołajki;
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 2. W zakresie niezastrzeżonym dla Rady w Ustawie, przepisach szczególnych lub niniejszych zasadach, nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Burmistrz w oparciu o przepisy Ustawy.

§ 3. Upoważnia się Burmistrza do nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy, a także ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 4. Zgody Rady, poza przypadkami zastrzeżonymi w ustawie lub przepisach szczególnych, wymaga:

- 1) wnoszenie nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek;
- 2) dokonanie darowizny nieruchomości;
- 3) obciążanie nieruchomości hipoteką.

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

§ 6. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mikołajki określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy Mikołajki.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości

§ 7. 1. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, nieruchomości nabywa się:

- a) jeżeli są one niezbędne do realizacji celów publicznych;
- b) jeżeli są niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy;
- c) w związku z zamierzeniami i potrzebami inwestycyjnymi Gminy;
- d) na potrzeby tworzenia gminnego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe Gminy, na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej;
- e) w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Z przysługującego prawa pierwokupu Gmina korzysta, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży jest niezbędna do realizacji celu publicznego lub zadań własnych.

3. Nabycie przez Gminę nieruchomości lub jej części na cele, o których mowa w ust. 1 może nastąpić również na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

4. Nabycie nieruchomości niezbędnych na cele, o których mowa w ust. 1, może nastąpić w drodze zamiany na nieruchomości stanowiące własność lub użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz osób fizycznych lub prawnych.

5. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach, o których mowa w § 7 ust. 1.

W przypadku różnych cen będących przedmiotem zamiany następuje dopłata do ceny nieruchomości o mniejszej wartości.

6. Burmistrz może zwrócić się o wydanie opinii w sprawie nabycia nieruchomości do właściwej Komisji Rady.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości

§ 8. 1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

2. Zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu, o którym mowa w § 8 ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w postanowieniach § 8 ust. 1.

§ 9. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, na wniosek nabywcy, może zostać rozłożona przez Burmistrza na raty, na warunkach określonych w umowie stron.

§ 10. Burmistrz może zwrócić się o wydanie opinii w sprawie zbycia nieruchomości do właściwej Komisji Rady.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości

§ 11. Obciążanie nieruchomości prawem użytkowania, poza przypadkami wynikającymi z ustaw, następuje tylko odpłatnie w formie umowy sporządzonej na piśmie.

§ 12. 1. Nieruchomości Gminy Mikołajki mogą być obciążane służebnością gruntową lub służebnością przesyłu pod warunkiem, że nie spowoduje to utraty możliwości ich zagospodarowania, za odpowiednim jednorazowym wynagrodzeniem; w uzasadnionych sytuacjach Burmistrz może odstąpić od żądania wynagrodzenia.

2. Służebność na nieruchomości gruntowej Gminy może zostać ustanowiona na podstawie umowy stron sporządzonej w formie aktu notarialnego.

Rozdział 5.

Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 13. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży z zastrzeżeniem ust. 2 przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony, bez względu na okres zamieszkania.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 2) w budynkach, w których przewidziana jest zmiana funkcji;
- 3) przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne;
- 4) w budynkach przeznaczonych na realizację zadań oświatowych.

§ 14. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym ich najemcom, stanowiących w całości przedmiot najmu, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony, bez względu na okres zamieszkania.

§ 15. Wolne lokale mieszkalne mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział 6.

Sprzedaż lokali użytkowych i gospodarczych

§ 16. Sprzedaż lokali użytkowych i gospodarczych odbywa się na zasadzie wydzielenia lokalu jako przedmiotu odrębnej własności z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej. Nieruchomość wspólna stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

§ 17. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych i gospodarczych w trybie bezprzetargowym, przysługuje tym najemcom lub dzierżawcom lokali, z którymi umowy najmu lub dzierżawy zostały zawarte na czas nieoznaczony, bez względu na okres użytkowania.

§ 18. Wolne lokale użytkowe mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział 7.

Wydzierżawienie i wynajmowanie oraz oddawanie nieruchomości w użytkowanie

§ 19. Upoważnia się Burmistrza Miasta Mikołajki do zawierania kolejnej umowy dzierżawy lub najmu z dzierżawcami lub najemcami, lub oddawania nieruchomości w użytkowanie, w przypadku gdy po pierwszej umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat lub dłuższy, strony zawierają kolejną umowę na okres do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 20. 1. Przy wydzierżawieniu lub wynajmowaniu nieruchomości, lub oddawaniu nieruchomości do użytkowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony można odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub najmu w następujących przypadkach:

- 1) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz organizacji prowadzących działalność w zakresie pożytku publicznego;
- 3) dzierżawy nieruchomości lub jej części na cele rolnicze, pod ogródki warzywne, warzywno-kwiatne, namioty foliowe oraz niezwiązane z działalnością gospodarczą: składowanie opału, miejsca postojowe, powierzchnie gruntu zajęte pod obiekty użytkowe służące utrzymaniu porządku jak wiaty śmietnikowe, w tym ustawienie kontenerów, pojemników na śmieci;
- 4) dzierżawy nieruchomości lub jej części w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, wielorodzinnych przeznaczonych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej;
- 5) dzierżawy nieruchomości lub jej części pod obiektami garażowymi, budynkami gospodarczymi lub/i z terenem niezbędnym do korzystania.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę, najem, oddanie w użytkowanie tej samej nieruchomości lub wniosek został złożony przez więcej niż jeden podmiot, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2.

§ 21. Burmistrz może zwrócić się o wydanie opinii w sprawie wydzierżawienia, wynajmu lub oddania w użytkowanie nieruchomości do właściwej Komisji Rady.

§ 20. Wysokość stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 21. Do postępowań wszczętych a nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, mają zastosowanie przepisy niniejszej uchwały.

§ 22. 1. Traci moc uchwała Nr XXXIII/447/2013 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 31 lipca 2013r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości Gminy Mikołajki oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 2648 z 12 września 2013 r. oraz uchwała Rady Miejskiej w Mikołajkach Nr VII/64/2015 z dnia 20 sierpnia 2015 roku w sprawie częściowej zmiany załącznika nr 1 do w/w uchwały, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 3055 z dnia 1 września 2015 r.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mikołajki.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mikołajkach
Leszek Michał Przybysz

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały ma na celu:

- 1) ustalenie reguł postępowania przy gospodarowaniu zasobem komunalnym;
- 2) doprecyzowanie kompetencji organów gminy w zakresie gospodarowania mieniem.

W uchwale doprecyzowano zapisy dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych, budynków mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

Wprowadzono zapisy dotyczące zawierania kolejnej umowy dzierżawy lub najmu z dzierżawcami lub najemcami, w przypadku gdy po pierwszej umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat lub dłuższy, strony zawierają kolejną umowę na okres do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.