



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 15 grudnia 2025 r.

Poz. 4964

UCHWAŁA NR XXVII-208/2025 RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNKU

z dnia 4 grudnia 2025 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) - **Rada Miejska uchwala**, co następuje:

Rozdział 1. **Zasady ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Olsztynek w zakresie nabywania, zbywania, zamiany, użyczenia i obciążania nieruchomości oraz ich najmu i wydzierżawiania na czas oznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Olsztynek,
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Olsztynku,
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Olsztynka,
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 3. W zakresie niezastrzeżonym dla Rady w przepisach prawa lub w niniejszej uchwale, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz samodzielnie na zasadach określonych w niniejszej uchwale, w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Rozdział 2. **Zasady nabywania nieruchomości**

§ 4. Burmistrz w ramach przepisów prawa i niniejszych zasad nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, jeżeli są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych gminy.

§ 5. 1. Burmistrz może nabywać nieruchomości:

- 1) przeznaczone na lokale komunalne lub socjalne,
- 2) w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości,
- 3) przeznaczone pod drogi lub poszerzenie istniejących dróg gminnych,
- 4) niezbędne do realizacji inwestycji infrastrukturalnych,
- 5) stanowiące udział we współwłasności nieruchomości,
- 6) jeżeli ich nabycie następuje nieodpłatnie.

2. Niezależnie od zapisów ust. 1 wartość nabywanych nieruchomości nie może przekroczyć kwoty 20.000 zł netto.

3. W przypadku przekroczenia wartości, o której mowa w ust. 2, nabycie nieruchomości wymaga każdorazowo zgody Rady, wyrażonej w drodze odrębnej uchwały.

§ 6. Nie nabywa się nieruchomości, która jest obciążona wierzytelnościami lub ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich a jej nabycie nie powoduje wygaśnięcia tych wierzytelności chyba, że przemawia za tym ważny interes społeczny.

§ 7. 1. Odpłatne nabycie nieruchomości, zastrzeżeniem ust. 2, następuje po cenie ustalonej w wyniku negocjacji ze zbywcą, jednak nie wyższej niż wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że zachodzą okoliczności, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 2-4.

2. W przypadkach określonych w ust. 1, dotyczących okoliczności, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 2-4 cena nieruchomości nie może być wyższa niż 110% wartości określonej w operacie szacunkowym.

3. Warunkiem nabycia nieruchomości w drodze negocjacji jest pokrycie kosztów jej nabycia z budżetu Gminy.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 8. Burmistrz może zbywać nieruchomości stanowiące własność Gminy w trybie i na zasadach przewidzianych w Ustawie, z zastrzeżeniem niniejszych zasad.

§ 9. O przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży decyduje Burmistrz.

§ 10. 1. Udziela się Burmistrzowi zgody na zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym w przypadku, gdy:

- 1) dotyczy to sytuacji, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt. 1, 5, 9 Ustawy,
- 2) zbycie następuje w formie darowizny na cele publiczne, zgodnie z art. 13 ust. 2 Ustawy, w przypadku, gdy jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego nie przekracza 40.000 zł,
- 3) zbycie następuje na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, jeżeli powierzchnia zbywanej nieruchomości nie przekracza 800 m²,
- 4) zbycie następuje w drodze zamiany nieruchomości pod warunkiem, że wartość zamienianych nieruchomości jest równa lub bez konieczności dopłaty ze strony Gminy bądź z dopłatą nie większą niż 5.000 zł netto, jeśli różnica wynika z operatu szacunkowego.

2. W przypadku przekroczenia wartości lub powierzchni wskazanych w ust. 1, zbycie wymaga każdorazowo uprzedniej zgody Rady wyrażonej w drodze odrębnej uchwały.

§ 11. Wyłącza się ze zbycia nieruchomości służące do powszechnego użytku, a wykorzystywane na cele sportu, rekreacji, kultury, kultury fizycznej, oświaty, opieki zdrowotnej i administracji publicznej.

Rozdział 4.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 12. Decyzję o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży podejmuje Burmistrz.

§ 13. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w trybie:

- 1) przetargowym dotyczy to lokali nie będących przedmiotem najmu lub dzierżawy,
- 2) bezprzetargowym na rzecz najemców.

Rozdział 5.

Zasady wydzierżawiania, najmu, użyczenia i obciążania nieruchomości

§ 14. Przepisy niniejszego rozdziału dotyczą wydzierżawiania, najmu, użyczenia i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy, z wyłączeniem lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 15. Burmistrz wydzierżawia lub wynajmuje nieruchomości lub ich części na zasadach określonych w Ustawie oraz niniejszym rozdziale.

§ 16. 1. Poza wyjątkami wskazanymi w ustawie oraz w niniejszym rozdziale dzierżawców i najemców wyłania się w drodze przetargu.

2. Umowy dzierżawy i najmu nieruchomości mogą być zawierane na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.

§ 17. 1. Przeznaczając nieruchomość do wynajmu lub dzierżawy Burmistrz zobowiązany jest ustalić jej przeznaczenie w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. Nieruchomości okresowo niewykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą być również przedmiotem dzierżawy.

§ 18. Rada wyraża zgodę na odstąpienie od przetargu, jeżeli oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje na rzecz osoby lub osób, które zabudowały przedmiotową nieruchomość, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) lub ich następców prawnych.

§ 19. Zawarcie kolejnej umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości lub jej części z tym samym podmiotem może nastąpić pod warunkiem, że podmiot ten na dzień złożenia wniosku o zawarcie kolejnej umowy nie posiada zadłużenia z tytułu poprzedniej umowy.

§ 20. W celu polepszenia (poprawy) warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, nieruchomości stanowiące własność Gminy lub ich części mogą być wydzierżawiane lub wynajmowane na okres maksymalnie 3 lat.

§ 21. Wysokość stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości gruntowych oraz lokali użytkowych ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 22. Udziela się Burmistrzowi zgody na obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności gruntowej oraz służebności przesylu.

§ 23. Nieruchomości lub ich części mogą być oddawane w użyczenie w celu:

- 1) zajęcia terenu, w związku z budową komunalnych urządzeń i infrastruktury technicznej - na czas niezbędny dla realizacji inwestycji,
- 2) organizacji okolicznościowych imprez,
- 3) wykonywania przez jednostki organizacyjne ich działalności,
- 4) prowadzenia działalności edukacyjnej,
- 5) prowadzenia działalności sportowej,
- 6) prowadzenia działalności charytatywno-opiekuńczej.

Rozdział 6. Postanowienia końcowe

§ 24. Burmistrz wykonuje czynności związane z gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy w granicach określonych niniejszą uchwałą. W przypadkach niewymienionych w uchwale decyzje o zbyciu, nabyciu, zamianie, obciążeniu nieruchomości lub ich oddaniu w najem lub dzierżawę podejmowane są na podstawie odrębnej uchwały Rady.

§ 25. Sprzedaż, dzierżawa oraz najem nieruchomości na podstawie wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, dla których podano do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości, dokonuje się w oparciu o przepisy dotychczasowe.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§ 27. Traci moc uchwała Nr XI-123/07 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami i stosowania umownych stawek oprocentowania. (Dz. Urz. Woj. -Mazur. z 2008 r. Nr 31, poz. 693).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Jerzy Głowacz