



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 kwietnia 2025 r.

Poz. 3053

UCHWAŁA NR XII/81/2025 RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI

z dnia 25 marca 2025 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Skoki oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres 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 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2024 r. poz. 1465, ze zm.), w związku z art. 12, art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3 - 5, art. 15, art. 23 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3 pkt 1 i 2 i ust. 4, art. 67 ust. 1 oraz art. 70 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024 r. poz. 1145 ze zm.), Rada Miejska Gminy Skoki uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy w zakresie, nabywania, zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Skoki,
- 2) Radzie - rozumie się przez to Radę Miejską Gminy Skoki,
- 3) Burmistrzowi - rozumie się przez to Burmistrza Miasta i Gminy Skoki,
- 4) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).
- 5) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową w rozumieniu art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego oraz ustawy o własności lokali,
- 6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Skoki gospodaruje Burmistrz w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 4. 1. Podstawą do nabycia, zbycia, zamiany nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych, ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz obciążania nieruchomości, jest zarządzenie Burmistrza, z zastrzeżeniem potrzeby uzyskania zgody Rady w przypadkach przewidzianych uchwałą.

2. Oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości winno wynikać z potrzeb zabezpieczenia interesów Gminy lub przepisów prawnych.

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

- 1) wnoszenie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek,
- 2) dokonanie darowizny nieruchomości,
- 3) odpłatne nabycie nieruchomości w drodze zawarcia umowy sprzedaży, z wyłączeniem przypadków, gdy nabycie jest skutkiem realizacji roszczeń wynikających z innych ustaw,
- 4) zbywanie nieruchomości w drodze przetargu.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości przez Gminę Skoki

§ 6. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych następuje w drodze:

- 1) zawarcia umowy sprzedaży,
- 2) nabycia w drodze pierwokupu,
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,
- 4) przejęcia przez Gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników, a w szczególności za zobowiązania podatkowe,
- 5) wywłaszczenia na rzecz Gminy,
- 6) innych czynności prawnych.

§ 7. 1. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Burmistrz nabywa nieruchomości powiększające majątek Gminy, jeżeli są one niezbędne do realizacji celów publicznych określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) i zadań własnych Gminy.

2. Z przysługującego prawa pierwokupu Gmina korzysta, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży jest niezbędna na realizację celu publicznego określonego w ust. 1 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.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste, zamiany.

§ 8. Burmistrz samodzielnie dokonuje czynności polegających na zbywaniu nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z uwzględnieniem zapisów niniejszej uchwały, jeżeli nieruchomości te nie są niezbędne do realizacji zadań Gminy.

§ 9. Cenę zbycia lub wywoławczą nieruchomości Burmistrz określa w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 10. W przypadku zbycia nieruchomości w formie darowizny, wymagana jest każdorazowo zgoda Rady wyrażona w formie uchwały.

§ 11. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych.

3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości lub lokali stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

5. Zasady określone ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.

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

7. Zamiana własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego dokonywana między Gminą a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Gminą a Skarbem Państwa może następować bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Zawarcie takiej umowy zamiany wymaga uprzedniej zgody Rady.

Rozdział 4.

Zasady obciążania nieruchomości

§ 12.1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych. Zarządzenie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Burmistrz i nie wymaga to zgody Rady.

2. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 341, ze zm.)

3. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

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

4. Obciążenie nieruchomości gminnych służebnościami następuje za wynagrodzeniem określonym przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego lub na podstawie Zarządzenia Burmistrza określającego wysokość wynagrodzenia dla danego rodzaju służebności.

5. Burmistrz może odstąpić od odpłatnej formy ustanowienia służebności w przypadku, kiedy jej ustanowienie następuje na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego oraz z innych powodów uzasadnionych względami społecznymi lub gospodarczymi.

6. Dopuszcza się ustanowienie na nieruchomościach gminnych hipotek, jeżeli zajdzie potrzeba zabezpieczenia kredytu, pożyczki lub obligacji komunalnych.

Rozdział 5.

Zasady wdzierżawiania, użyczenia i najmu nieruchomości stanowiących własność Gminy Skoki

§ 13.1. Upoważnia się Burmistrza do wdzierżawiania lub najmu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

2. Burmistrz może bez zgody Rady zawierać umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na okres do 10 lat lub na czas nieoznaczony.

3. Burmistrz może bez zgody Rady zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony do 3 lat.

4. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Można odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w następujących przypadkach:

- 1) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą nieruchomości, którego umowa wygasa, pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości,
- 2) gdy nieruchomość jest oddawana na cele rolne lub ogrodnicze,
- 3) pod lokalizację tablicy reklamowej,

- 4) w celu urządzenia dróg dojazdowych,
- 5) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części,
- 6) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
- 7) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 8) na cele użyteczności publicznej,
- 9) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 10) przeznaczenia gruntu na posadowienie obiektu garażowego,
- 11) dzierżawy pod tereny składowe, utworzenie zaplecza budowy,
- 12) dzierżawy pod działalność handlowo – usługową oraz bankomaty wolnostojące i automaty sprzedające,
- 13) innych niż wyżej wymienione, jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem uzasadnione będzie względami społecznymi lub gospodarczymi.

6. Przepisu ust. 5 nie stosuje się gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę tej samej nieruchomości, a cele wskazane we wnioskach na jakie ma zostać przeznaczona nieruchomość są identyczne lub wniosek został złożony przez więcej niż jeden podmiot, o którym mowa w ust. 5 pkt 7 i 9.

7. W zawieranych umowach dzierżawy i najmu powinien być należycie zabezpieczony interes Gminy poprzez ustanowienie zabezpieczeń właściwych dla danego rodzaju umowy i obowiązków obciążających dzierżawcę lub najemcę w razie naruszenia postanowień umowy.

8. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 7 polegają w szczególności na:

- 1) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku użytkowania nieruchomości niezgodnie z ustalonym przeznaczeniem lub w sposób mogący obniżyć jej wartość lub wywołujący zagrożenie dla środowiska naturalnego, zdrowia bądź życia ludzkiego, bez zachowania terminów,
- 2) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku zalegania z płatnością czynszu za dzierżawę bądź najem przez okres 3 miesięcy,

9. Poza regulacjami określonymi w ust. 8 umowy dzierżawy lub najmu winny zawierać odpowiednie postanowienia umożliwiające coroczną waloryzację stawek czynszu dzierżawnego o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego waloryzację ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" w terminie 15 dni po upływie trzeciego kwartału.

10. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego lub najmu określa Burmistrz.

§ 14. Przy wydzierżawieniu lub wynajmowaniu nieruchomości na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony można odstąpić od trybu przetargowego, jeżeli oddanie w dzierżawę lub najem następuje:

- 1) z następcami prawnymi dotychczasowych dzierżawców lub najemców,
- 2) z wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem i małżonkiem dzierżawcy lub najemcy.

§ 15. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być użyczane. Burmistrz przeznacza grunty stanowiące własność Gminy do użyczenia w drodze zarządzenia.

Rozdział 6. Postanowienia końcowe

§ 16. Umowy zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały zachowują ważność.

§ 17. Odstępstwo od zasad określonych niniejszą uchwałą wymaga zgody Rady.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy Skoki
(-) Hubert Czarnecki