

PROJEKT

**UCHWAŁA NR XX//2025
RADY GMINY KOTLIN**

z dnia 30 grudnia 2025 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność
Gminy Kotlin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), w związku z art. 11 ust. 1, art. 12, art. 13, art. 14 ust. 3–5, art. 15, art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 43 ust. 6, art. 67 ust. 1, art. 68 oraz art. 70 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1080 i 1077) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi zasób Gminy Kotlin w zakresie nabywania, zbywania, obciążania oraz przekazywania nieruchomości w dzierżawę, najem, użyczenie i użytkowanie, nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kotlin;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Kotlin;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kotlin;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) celach publicznych – należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy lub w odrębnych ustawach;
- 6) obciążeniu – należy przez to rozumieć ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych;
- 7) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

§ 3. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt w oparciu o obowiązujące przepisy oraz niniejszą uchwałę.

§ 4. Podstawą gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi zasób Gminy są obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (do czasu utraty mocy jego obowiązywania lub uchwalenia planu ogólnego) oraz plan ogólny.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości

§ 5. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy może nastąpić w drodze:

- 1) zawarcia umowy sprzedaży;

- 2) nabycia w drodze pierwokupu;
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany;
- 4) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 5) przejęcia przez Gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników;
- 6) wywłaszczenia na rzecz Gminy Kotlin;
- 7) innych czynności prawnych, w tym komunalizacji mienia.

§ 6. 1. Wójt nabywa nieruchomości, kierując się przepisami prawa i przeznaczeniem nieruchomości, uwzględniając: dokumenty planistyczne, strategię rozwoju Gminy i inne przyjęte strategie/plany dotyczące przeznaczenia zasobu.

2. Wójt nabywa nieruchomości w szczególności, gdy:

- 1) są niezbędne dla celów publicznych i inwestycji gminnych;
- 2) prowadzą do zaspokojenia wierzytelności Gminy;
- 3) przynoszą korzyści majątkowe;
- 4) tworzą zwarty kompleks ułatwiający gospodarowanie;
- 5) nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany racjonalizującej zasób;
- 6) nabycie wynika z roszczeń ustawowych.

§ 7. 1. Wójt może nabywać własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości w związku z realizacją zadań własnych Gminy lub obowiązków z przepisów szczególnych.

2. Warunki nabycia ustala Wójt w drodze rokowań; cena nie może przewyższać wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W razie wyższej ceny wymagana jest zgoda Rady, z wyłączeniem przypadków realizacji roszczeń ustawowych.

3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych nabycie może nastąpić w drodze przetargu, za cenę nieprzekraczającą kwoty przewidzianej w uchwale budżetowej.

Rozdział 3.

Zasady zbywania i zamiany nieruchomości

§ 8. 1. Zbycie nieruchomości następuje w trybie przetargowym lub bezprzetargowym – stosownie do ustawy i niniejszej uchwały.

2. Zwalnia się z obowiązku przetargu grunty:

- 1) przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub urządzenia infrastruktury technicznej albo inne cele publiczne, jeżeli cele te realizują podmioty, dla których są to cele statutowe, a dochody przeznaczają w całości na działalność statutową;
- 2) gdy sprzedaż następuje na rzecz osoby dzierżawiącej nieruchomość co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość tę zabudowano za zgodą Gminy i na podstawie pozwolenia na budowę.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się, gdy o nabycie ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

§ 9. 1. Wójt przy sprzedaży, oddawaniu w użytkowanie wieczyste oraz przy najmie/dzierżawie przeprowadza przetarg w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;

4) przetargu pisemnego ograniczonego.

2. Ustalenie formy przetargu należy do Wójta.

§ 10. Zamiana.

1. Zamiany dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesem Gminy.

2. Zamiana może dotyczyć nieruchomości osób fizycznych lub prawnych.

3. Uwzględnia się wartości rynkowe; przy różnej wartości stosuje się dopłatę w wysokości różnicy wartości.

4. Zasady z ust. 3 stosuje się odpowiednio do zamiany własności na użytkowanie wieczyste i odwrotnie.

5. Zamianę poprzedza się rokowaniami uzgadniającymi istotne postanowienia umowy.

6. Zamiana między Gminą a Skarbem Państwa lub inną JST może następować bez dopłat mimo różnej wartości – wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

Rozdział 4.

Oddanie w użytkowanie wieczyste i sprzedaż nieruchomości gruntowych

§ 11. Wójt może przeznaczyć nieruchomość do oddania w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, kierując się położeniem oraz przeznaczeniem w miejscowym planie; dotyczy to gruntów:

1) niezabudowanych;

2) zabudowanych obiektami przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub rozbiórki;

3) zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu.

§ 12. 1. Zawierając umowę użytkowania wieczystego Wójt określa terminy rozpoczęcia i zakończenia zabudowy, przebudowy, nadbudowy oraz remontu/rozbioru.

2. Terminy mogą być przedłużone na czas określony przez Wójta.

§ 13. 1. Stawka procentowa pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi:

1) 15% ceny za grunty oddane na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i inne cele publiczne realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i które przeznaczają dochód na cele statutowe;

2) 25% ceny – w pozostałych przypadkach.

2. Pierwsza opłata jest płatna przed zawarciem aktu notarialnego.

§ 14. W przypadku oddania w użytkowanie wieczyste:

1) gruntu niezabudowanego – dopuszcza się przeniesienie własności na rzecz użytkownika wieczystego po uzyskaniu przez niego pozwolenia na budowę;

2) gruntu zabudowanego wymagającego przebudowy/nadbudowy/rozbudowy/remontu – przeniesienie własności może nastąpić po wykonaniu tych robót w terminach z umowy użytkowania wieczystego.

§ 15. W razie niedotrzymania przez użytkownika warunków/terminów z umowy, Wójt może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem oznaczonego okresu.

§ 16. 1. Cena nieruchomości sprzedawanej w trybie bezprzetargowym może być rozłożona na raty na okres nie dłuższy niż 10 lat.

2. Niespłacona część ceny podlega umownemu oprocentowaniu 5% w skali roku.

3. Wierzytelność Gminy zabezpiecza się hipoteką na zbywanej nieruchomości.

Rozdział 5.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

§ 17. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych (lub budynków z jednym lokalem mieszkalnym stanowiących w całości przedmiot najmu/dzierżawy) przysługuje najemcom z pisemną umową najmu.

§ 18. 1. Sprzedaż, o której mowa w § 17, następuje w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy z umową najmu na czas nieoznaczony; w razie nieskorzystania przez najemców – Wójt może przeznaczyć lokale do sprzedaży w trybie przetargowym.

2. Decyzję o przeznaczeniu do zbycia podejmuje Wójt.

§ 19. Wyodrębnienie własności lokali następuje na zasadach ustawy o własności lokali.

§ 20. Budynki/lokalne niebędące przedmiotem najmu/dzierżawy/użyczenia lub wykorzystywane bezumownie mogą być sprzedawane w trybie przetargu na warunkach ustalonych przez Wójta.

Rozdział 6.

Przekazywanie nieruchomości w najem, dzierżawę, użyczenie lub użytkowanie

§ 21. 1. Rada upoważnia Wójta do wydzierżawiania, wynajmowania, użyczenia oraz oddawania w użytkowanie nieruchomości zasobu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, ale nie dłuższy niż 10 lat.

2. Zgoda Rady jest wymagana, gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas do 3 lat, a strony zawierają kolejną umowę dotyczącą tej samej nieruchomości.

3. Rada wyraża zgodę na odstąpienie od przetargu przy umowach użytkowania/najmu/dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, gdy umowy są zawierane:

- 1) ze Skarbem Państwa lub inną JST;
- 2) z samorządową osobą prawną lub jednostką organizacyjną;
- 3) ze stowarzyszeniami;
- 4) w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, której nie można zagospodarować jako odrębnej;
- 5) z podmiotami prowadzącymi działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, B+R, wychowawczą, sportową lub turystyczną – na cele niezwiązane z działalnością zarobkową;
- 6) w celu posadowienia boksów i pojemników na odpady komunalne;
- 7) ze współwłaścicielami nieruchomości, w których udziały posiada Gmina;
- 8) z dotychczasowym najemcą/dzierżawcą, którego umowa wygasa, o ile nie posiada zaległości.

4. W przypadku zbiegu uprawnień dwóch lub więcej osób do bezprzetargowego korzystania z nieruchomości, dzierżawcę/najemcę wyłania się w przetargu.

§ 22. 1. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku trybu bezprzetargowego – w umowie zawieranej przez Wójta.

2. Wójt powinien uwzględniać przeznaczenie wynikające z dokumentów planistycznych oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem ewentualnych nakładów na adaptację/modernizację/remont/przebudowę/rozbudowę/nadbudowę.

3. Wójt jest obowiązany zastrzec w umowach możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:

- 1) nieruchomość jest wykorzystywana niezgodnie z przeznaczeniem lub umową;
- 2) nieruchomość lub jej części składowe przekazano osobom trzecim bez zgody Wójta.

Rozdział 7.

Obciążanie nieruchomości

§ 23. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych.

2. Obciążanie następuje zgodnie z Kodeksem cywilnym oraz ustawą o księgach wieczystych i hipotece.

3. Ustanowienie służebności może nastąpić bez odrębnej zgody Rady; Wójt ustala opłaty lub postanawia o odstąpieniu od opłat.

4. Obciążenie hipoteką nieruchomości Gminy dla zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, w tym kredytów i pożyczek zaciąganych przez Gminę, wymaga zgody Rady wyrażonej uchwałą.

Rozdział 8.

Przekazywanie nieruchomości gminnym jednostkom organizacyjnym

§ 24. Nieruchomości Gminy mogą być przekazywane przez Wójta gminnym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej w trwałe zarząd, najem, dzierżawę lub użyczenie na cele związane z ich działalnością.

§ 25. W decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu Wójt określa warunki korzystania z nieruchomości.

§ 26. Rada wyraża zgodę na udzielenie bonifikaty 95% od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu dla jednostek prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportowo-turystyczną – na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 27. Sprawy wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 28. Traci moc uchwała nr XXV/120/2005 Rady Gminy Kotlin z dnia 17 lutego 2005 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotlin

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

Przewodniczący Rady

Dariusz Walczak

zweryfikowana pod względem
formalno-prawnym

dnia 17.12.2025 r.
radca prawny Jan Koźmiński

UZASADNIENIE
UCHWAŁA NR XX/161/2025
RADY GMINY KOTLIN
z dnia 30 grudnia 2025 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność
Gminy Kotlin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących 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.

Zasady określone niniejszą uchwałą usprawniają i ujednolicają proces zarządu nieruchomościami Gminy Kotlin oraz dostosowują je do obowiązujących przepisów.