

**UCHWAŁA NR XVII/158/2025
RADY MIASTA I GMINY WRONKI**

z dnia 18 września 2025 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy Wronki oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), w związku z art. 12, art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 23 ust. 1 pkt 7-7a, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3 i 4, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), Rada Miasta i Gminy Wronki uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Wronki,
- 2) Radzie - rozumie się przez to Radę Miasta i Gminy Wronki,
- 3) Burmistrzu - rozumie się przez to Burmistrza Miasta i Gminy Wronki,
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (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 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r., poz. 1071) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048),
- 6) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Burmistrz w oparciu o zapisy ustawy oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 4. Podstawę nabycia, zbycia, zamiany nieruchomości gruntowych oraz lokali użytkowych, ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony stanowi zarządzenie Burmistrza, z zastrzeżeniem potrzeby uzyskania zgody Rady w przypadkach przewidzianych uchwałą.

**Rozdział 2.
Zasady nabywania nieruchomości przez Gminę**

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

- 1) umowy sprzedaży,
- 2) pierwokupu,
- 3) darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,
- 4) przejęcia za zobowiązania jej dłużników, a w szczególności za zobowiązania podatkowe,
- 5) wywłaszczenia,
- 6) innych czynności prawnych.

§ 6. 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 i zadań własnych Gminy.

2. Z przysługującego prawa pierwokupu Gmina korzysta, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży jest niezbędna na cele, o których mowa w ust. 1.

3. 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 oddawania w użytkowanie wieczyste oraz zamiany.

§ 7. 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.

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

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

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

Rozdział 4.

Zasady obciążania nieruchomości

§ 10. 1. Burmistrz może obciążać nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

- 1) użytkowania,
- 2) zastawu,
- 3) służebności gruntowych,
- 4) służebności osobistych,
- 5) służebności przesyłu.

2. Obciążanie nieruchomości hipoteką wymaga zgody Rady.

3. Zasady obciążenia służebnością gruntową oraz przesyłu zostały zawarte w uchwale nr XIV/138/2025 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 13 czerwca 2025r. w sprawie określenia zasad obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy Wronki służebnościami gruntowymi i przesyłu.

4. Obciążanie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości nie może spowodować utraty możliwości ich zagospodarowania.

Rozdział 5.

Zasady wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia nieruchomości stanowiących własność Gminy

§ 11. 1. Oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem może nastąpić wyłącznie wówczas, gdy nie jest ona niezbędna do realizacji zadań Gminy i nie została przeznaczona do zbycia.

2. Burmistrz uprawniony jest do wydzierżawiania oraz wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, lecz nie dłuższy niż 10 lat.

3. Zawarcie umowy na czas oznaczony dłuższy niż 10 lat lub na czas nieoznaczony wymaga zgody Rady.

4. Burmistrz może również zawierać umowy dzierżawy lub najmu, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, przy czym łączny okres dzierżawy lub najmu nie może przekraczać 10 lat.

§ 12. 1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddane w najem lub dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata w trybie przetargowym.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę na czas dłuższy niż 3 lata, w trybie bezprzetargowym, za zgodą Rady zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 13. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawy lub najmu określa Burmistrz w drodze zarządzenia.

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

Rozdział 6.
Postanowienia końcowe

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Wronki

Sławomir Piotr Śniegowski

Uzasadnienie

Nadanie uprawnień Burmistrzowi Miasta i Gminy Wronki do samodzielnego działania w zakresie przewidzianym przez niniejszą uchwałę podyktowane jest usprawnieniem w zakresie gospodarowania nieruchomościami Gminy Wronki.

Stosownie do treści art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), zwanej dalej ustawą, Burmistrz jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Prawidłowa gospodarka obejmuje między innymi proces planowania, a także podejmowanie decyzji dotyczących całych zasobów lub grup nieruchomości, w tym podejmowanie racjonalnych decyzji dotyczących ich nabywania, zbywania, wydzierżawiania oraz wynajmowania.

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) przewiduje uprawnienia rady gminy do ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a).

Zapisy przedmiotowej uchwały w jasny sposób określają warunki, których Burmistrz Miasta i Gminy Wronki gospodarujący mieniem winien dochować przy podejmowaniu decyzji w przedmiocie nabywania, zbywania, wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata, nieruchomości stanowiących własność Gminy Wronki, a także będących w jej użytkowaniu wieczystym. Ponadto zapisy uchwały w jasny sposób regulują możliwość kontynuowania dzierżawy gruntów, w stosunku do których zawarto umowy dzierżawy.

W celu zapewnienia prawidłowej gospodarki konieczne jest więc ustalenie zasad nabywania i zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Wronki oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.