

Projekt

z dnia 21 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XII/ /25
RADY MIEJSKIEJ W KORONOWIE**

z dnia 28 października 2025 r.

**w sprawie zasad nabywania nieruchomości i gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność
Gminy Koronowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) i pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 13 ust. 1, art. 15, art. 32 ust. 1b, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 68 ust. 1 pkt 7, 8, ust. 1a i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Rada Miejska w Koronowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Ustala się:

- 1) zasady nabywania nieruchomości przez Gminę Koronowo;
- 2) zasady zbywania i oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gminnych;
- 3) zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych;
- 4) zasady obciążania nieruchomości gminnych, ich wynajmowania lub wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Koronowo,
- 2) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Koronowa,
- 3) Radzie Miejskiej - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Koronowie,
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.),
- 5) Kodeksie cywilnym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071).

§ 3. Burmistrz gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy oraz zasady określone w niniejszej uchwale, o ile inne przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

**Rozdział 2
Zasady nabywania nieruchomości**

§ 4. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz innych osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej następuje w drodze:

- 1) sprzedaży,
- 2) prawa pierwokupu,
- 3) zamiany,
- 4) darowizny, zrzeczenia się lub nieodpłatnego przekazania,
- 5) dziedziczenia lub zapisu,

- 6) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 7) wywłaszczenia,
- 8) przejęcia przez Gminę w zamian za zobowiązania jej dłużników, w tym z tytułu zobowiązań podatkowych,
- 9) innych czynności prawnych.

§ 5. 1. Burmistrz po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości w przypadku, gdy:

- 1) nieruchomości są niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy,
- 2) nabycie uzasadnione jest zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy,
- 3) nabycie jest konieczne ze względu na uporządkowanie stanu faktycznego i prawnego,
- 4) skutkiem nabycia będzie zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności Gminy,
- 5) nabycie wiąże się z możliwością osiągnięcia przez Gminę korzyści majątkowych,
- 6) nabycie przyczyni się do powstania zwartego kompleksu nieruchomości ułatwiającego gospodarowanie nimi,
- 7) wymagają tego przepisy szczególne.

2. Zgoda Rady Miejskiej nie jest wymagana przy wykonywaniu przez Burmistrza prawa pierwokupu oraz przy nabyciu nieruchomości w drodze wywłaszczenia.

§ 6. 1. Burmistrz dokonuje czynności prawnych związanych z nabywaniem prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego.

2. Warunki nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego ustala się w drodze rokowań, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, a w uzasadnionych przypadkach nabycie może nastąpić w drodze przetargu lub licytacji komorniczej.

Rozdział 3 **Zasady zbywania nieruchomości**

§ 7. Burmistrz kierując się przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki dokonuje czynności prawnych polegających na zbywaniu lub oddawaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy, w szczególności w formie:

- 1) umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, nieodpłatnego przekazania,
- 2) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki,
- 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
- 4) oddania w użytkowanie wieczyste.

§ 8. Zbycie nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste następuje w trybie przetargowym lub bezprzetargowym na zasadach określonych w ustawie oraz stosownie do postanowień niniejszej uchwały.

§ 9. Do zbycia przeznaczają się nieruchomości znajdujące się w gminnym zasobie nieruchomości, gdy:

- 1) są one zbędne dla rozwoju lub prawidłowego funkcjonowania i wykonywania przez Gminę zadań własnych lub zleconych,
- 2) ich zbycie rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze i ekonomiczne przez inne podmioty.

§ 10. Zgoda Rady Miejskiej wymagana jest w przypadku:

- 1) sprzedaży nieruchomości,
- 2) darowizny lub nieodpłatnego przekazania nieruchomości,
- 3) zamiany nieruchomości,
- 4) przekazywania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
- 5) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki,
- 6) oddania w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa i innym jednostkom samorządu terytorialnego.

Rozdział 4

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 11. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale mieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej:

- a) znajdujące się w budynku zagrożonym katastrofą budowlaną lub przeznaczonym do rozbiórki;
- b) nie spełniające wymagań samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2021 r. poz. 1048);
- c) znajdujące się w budynkach położonych na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym;
- d) znajdujące w budynkach, w których lokale mieszkalne stanowią 100 % własności Gminy, w których wyklucza się sprzedaż częściową, a dopuszcza się jednorazową sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w budynku;
- e) znajdujące się w budynkach, w których od modernizacji lub remontu sfinansowanego ze środków Gminy nie upłynął okres pięciu lat;
- f) objęte planem zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania z lokali mieszkalnych na użytkowe;
- g) w przypadku, gdy ich zbycie nie jest uzasadnione względami racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy;
- h) położonych w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia;
- i) w przypadkach, gdy Gmina uzna to za niezbędne do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali gminnych podlegających wynajmowi.

§ 12. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy na rzecz ich najemców, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony, w tym z zastosowaniem bonifikaty od ceny lokalu w rozumieniu art. 67 ustawy, jest dopuszczalna w następujących przypadkach:

- a) w budynkach wybudowanych do 1920 roku, bez względu na okres trwającego najmu, z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 98 %, jeżeli płatność ceny dokonana jest jednorazowo;
- b) w budynkach wybudowanych do 1920 roku, bez względu na okres trwającego najmu, z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 80 %, jeżeli płatność ceny dokonana jest w ratach;
- c) w budynkach wybudowanych po 1920 roku do 1945 roku, jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu co najmniej 20 lat, z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 75 %;
- d) w budynkach wybudowanych po 1920 roku do 1945 roku, jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu co najmniej 10 lat i mniej niż 20 lat, z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 50 %;
- e) w budynkach wybudowanych po 1920 roku do 1945 roku, jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu co najmniej 5 lat i mniej niż 10 lat, z zastosowaniem bonifikaty wysokości 20 %;
- f) w budynkach wybudowanych po 1945 roku, jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu co najmniej 10 lat, bez stosowania bonifikaty.

2. Do ustalenia ciągłości stosunku najmu lokalu mieszkalnego stosuje się art. 691 Kodeksu cywilnego.

Rozdział 5

Zasady zbywania nieruchomości w celu realizacji roszczeń wynikających z art. 209a ustawy

§ 13. 1. Ustala się zasady zbywania nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy w celu realizacji roszczeń wynikających z art. 209a ustawy.

2. Zbycie nieruchomości, o których mowa w ust. 1, polega na umownym przeniesieniu własności lub oddaniu w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej.

3. Zbycie nieruchomości lub ich części, o których mowa w ust. 1, następuje w drodze bezprzetargowej, jeżeli roszczenie z art. 209a zostało zgłoszone łącznie przez wszystkich właścicieli lokali.

4. Przeniesienie własności lub oddanie w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości nastąpi zgodnie z udziałami właścicieli lokali w dotychczas wydzielonym gruncie.

5. Przy zbyciu nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, stosuje się bonifikatę w wysokości:

1) 90 % od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości lub jej części,

2) 90 % od ceny sprzedaży nieruchomości lub jej części.

6. Zasady dotyczące zbywania nieruchomości w wyniku realizacji roszczeń wynikających z art. 209a ustawy stosuje się odpowiednio w sytuacji, gdy z roszczeniem o nabycie nieruchomości lub jej części wystąpi Burmistrz Koronowa.

Rozdział 6

Zasady sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste

§ 14. Ustala się zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w trybie art. 32 ustawy.

§ 15. Nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste przeznaczają się do sprzedaży na rzecz ich użytkowników wieczystych, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

1) nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w razie jego braku, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (do czasu utraty mocy jego obowiązywania lub uchwalenia planu ogólnego), w planie ogólnym lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej;

2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją lub innym dokumentem lub przepisem prawa, na podstawie których grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, a w szczególności został zrealizowany cel, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;

3) wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest zgodna ze sposobem korzystania z nieruchomości;

4) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy dotyczących nieruchomości gruntowej objętej wnioskiem o sprzedaż, w tym:

a) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste;

b) z tytułu podatku od nieruchomości.

§ 16. W przypadku niespełnienia warunków, o których mowa w § 15 pkt 1-2 niniejszej uchwały, przeznaczenie do sprzedaży i sprzedaż nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste może nastąpić jedynie za zgodą Rady Miejskiej.

§ 17. Sprzedaż nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste następuje na pisemny wniosek jej użytkownika wieczystego.

§ 18. Cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży jej użytkownikowi wieczystemu ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy.

§ 19. W przypadku sprzedaży użytkownikowi wieczystemu nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej stosuje się art. 69a ustawy.

Rozdział 7

Obciążanie nieruchomości

§ 20. 1. Nieruchomości będące własnością Gminy mogą być odpłatnie obciążane służebnością gruntową, o której mowa w art. 285 § 1 Kodeksu cywilnego, na rzecz właściciela innej nieruchomości, w tym nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste, jeżeli jest to konieczne ze względu na zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej; z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Służebność gruntową na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego może być ustanowiona nieodpłatnie, do czasu zbycia nieruchomości władnącej na rzecz innych podmiotów niż określone w art. 14 ust. 2 ustawy.

4. Ustanowienie służebności gruntowej następuje na podstawie uchwały Rady Miejskiej.

§ 21. 1. Nieruchomości będące własnością Gminy mogą być odpłatnie obciążane służebnością przesyłu, o której mowa w art. 3051 Kodeksu cywilnego, na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego.

2. Wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu ustala się na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego w formie operatu szacunkowego.

3. Ustanowienie służebności przesyłu następuje na podstawie uchwały Rady Miejskiej.

Rozdział 8

Przekazywanie nieruchomości w najem lub dzierżawę

§ 22. 1. Nieruchomość lub jej część stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem najmu lub dzierżawy.

2. Zawarcie przez Burmistrza umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, jednak nie dłużej niż 9 lat nie wymaga zgody Rady Miejskiej.

3. Wyraża się zgodę na bezprzetargowe zawarcie przez Burmistrza umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, jednak nie dłużej niż 9 lat.

4. Warunkiem zawarcia umowy najmu lub dzierżawy jest brak zaległości finansowych wobec Gminy osoby ubiegającej się o najem lub dzierżawę z tytułu innych umów najmu lub dzierżawy zawartych z Gminą oraz brak zaległości podatkowych wobec Gminy.

5. Minimalne stawki czynszu najmu i dzierżawy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

6. Stawki czynszu, o których mowa w ust. 5 stosuje się przy zawarciu umowy najmu lub dzierżawy bez przetargu. W przypadku zawarcia umowy najmu lub dzierżawy w drodze przetargu czynsz ustalany jest w wysokości osiągniętej w przetargu, a stawki, o których mowa w ust. 5, stanowią stawki wywoławcze w przetargu.

7. Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych ustala się zgodnie z odrębnymi przepisami.

Rozdział 9

Trwały zarząd

§ 23. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przez Burmistrza przekazywane jednostkom organizacyjnym Gminy w trwały zarząd, na cele związane z realizacją zadań własnych Gminy i związane z działalnością tych jednostek określone aktem o utworzeniu jednostki lub statutem.

2. W przypadku przekazywania nieruchomości jednostce organizacyjnej w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości oraz zasad zawierania umów najmu lub dzierżawy na rzecz osób trzecich ustala Burmistrz w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu, z uwzględnieniem § 22 niniejszej uchwały.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 24. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w szczególności nie zakończonych nabyciem, zbyciem, obciążeniem, zawarciem umowy najmu lub dzierżawy, a także oddaniem w trwały zarząd nieruchomości, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 25. Tracą moc:

- 1) Uchwała nr XIV/134/07 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi, stanowiącymi własność Gminy Koronowo (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2007 r., Nr 147, poz. 2539);
- 2) Uchwała nr LXXXIII/722/23 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 27 września 2023 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2023 r., poz. 6102);

3) Uchwała nr LXXII/589/18 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie zasad sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych lub ich części stanowiących własność Gminy Koronowo na rzecz właścicieli lokali, warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych tych bonifikat przy zbywaniu tych nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2018 r., poz. 4279).

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.

§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Koronowie

Mirosława Maria Pietryga

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) do kompetencji Rady Miejskiej w Koronowie 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, a także zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, jak również zasad bonifikaty przy zbywaniu nieruchomości gminnych.

Obecnie obowiązująca uchwała Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Koronowo uległa dezaktualizacji, niezbędne stało się dostosowanie zasad do obecnych realiów i obowiązujących przepisów prawnych, a jednocześnie uporządkowanie innych regulacji dotyczących gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Nowe zasady określone w niniejszej uchwale pozwolą także na przejrzyste określenie kompetencji organów Gminy Koronowo związanych z gospodarowaniem zasobem nieruchomości gminnych.

W związku z powyższym podjęto niniejszą uchwałę.