

Projekt

z dnia 4 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY**

z dnia 2026 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich
wyzierżawiania, wynajmowania i użyczenia.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 34 ust. 6 i 6a oraz art. 37 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Witnica oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na czas nieoznaczony, a także na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, w tym na kolejne okresy następujące po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, jeżeli przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość, użyczenia nieruchomości, a także zakres upoważnień dla Burmistrza do podejmowania decyzji w powyższych sprawach.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Witnicy;
- 2) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Witnica;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Witnica;
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

§ 3. 1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy należy do Burmistrza wykonującego te czynności zgodnie z ustawą, przepisami szczególnymi oraz niniejszą uchwałą.

2. Burmistrz, decyduje w szczególności:

- 1) o oddaniu nieruchomości w posiadanie zależne,
- 2) o obciążaniu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 3) ustala stawki opłat za korzystanie z nieruchomości.

§ 4. Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na:

- 1) darowiznę nieruchomości;
- 2) wnoszenie nieruchomości, jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek;
- 3) przekazywanie nieruchomości, jako majątku tworzonych fundacji;
- 4) przekazywanie w formie darowizny nieruchomości, jako wkładu podmiotu publicznego w celu realizacji zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego;

Z up. BURMISTRZA

Urszula Wośkowiak
SEKRETARZ GMINY

- 5) sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego za cenę niższą o więcej niż 25% jej wartości rynkowej lub oddawanie w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty;
- 6) dokonywanie zamiany ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, bez obowiązku dokonywania dopłat, w przypadku różnicy wartości zamienianych nieruchomości, jeżeli wartość nieruchomości nabywanej przez gminę w wyniku zamiany jest niższa o więcej niż 25 % od wartości nieruchomości zbywanej;
- 7) zbycie nieruchomości o wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na poziomie wyższym niż 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych);
- 8) zbycie gminnego lokalu lub domu przeznaczonego do sprzedaży na podstawie wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, w którym najemcy nie skorzystali z prawa pierwokupu; 9) zmianę wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków;
- 9) określenia zasad udzielania bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- 10) określenia zasad udzielania bonifikaty od ceny zbywanych nieruchomości i wysokości stawek procentowych.

Rozdział 2.

Nabywanie prawa własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych

§ 5. Nabywanie przez gminę nieruchomości może następować na cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy oraz na inne cele wynikające z zadań gminy, związane między innymi z jej rozwojem, w tym zorganizowaną działalnością inwestycyjną obejmującą również realizację budownictwa mieszkaniowego.

§ 6. 1. Upoważnia się Burmistrza do nabywania nieruchomości, bez konieczności uzyskania zgody Rady na następujące cele:

- 1) realizację zadań własnych gminy;
- 2) realizację celów publicznych, uzasadniających wyłączenie;
- 3) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości, z przeznaczeniem na realizację zadań związanych z funkcjonowaniem i rozwojem gminy oraz realizowaniem zadań publicznych.

2. Nabywanie nieruchomości, o których mowa w ust. 1, może być realizowane do wysokości środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy na rok, w którym następuje nabycie.

Rozdział 3.

Zbywanie prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego

§ 7. 1. Upoważnia się Burmistrza do zbywania prawa własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, z zastrzeżeniem postanowień § 4 niniejszej uchwały.

2. Cenę nieruchomości ustala Burmistrz.

§ 8. Postanowienia § 7 ust. 2 mają zastosowanie przy ustalaniu ceny wywoławczej nieruchomości sprzedawanych w drodze przetargu oraz w trybie bezprzetargowym.

§ 9. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu gminnych lokali mieszkalnych ich najemcom pod warunkiem, że:

- 1) lokal, o którego kupno wnosi najemca położony jest w budynku przeznaczonym do sprzedaży w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobie Gminy, uchwalonym odrębną uchwałą Rady;
- 2) najemca przedłoży zaświadczenie od zarządcy budynku, w którym znajduje się zbywany lokal, że nie zalega z opłatami czynszu oraz innymi opłatami związanymi z korzystaniem z zajmowanego lokalu, niezależnymi od właściciela lokalu,
- 3) najemca nie posiada prawa własności do innego lokalu mieszkalnego lub rozpoczętej budowy domu. Za spełnienie tego warunku przyjmuje się fakt posiadania pozwolenia na budowę, a także umowy z deweloperem na zakup lokalu mieszkalnego, co poświadczy pisemnym oświadczeniem.

2. W przypadkach uzasadnionych szczególnym interesem wnioskodawcy oraz ważnymi względami społecznymi Burmistrz może odstąpić od warunku określonego w ust. 1 pkt 3. Decyzję w powyższej sprawie Burmistrz podejmuje na pisemny i uzasadniony wniosek strony oraz po uzyskaniu opinii komisji Rady właściwej ds. budżetu i gospodarki komunalnej.

§ 10. Dopuszcza się możliwość zbycia, na rzecz osób trzecich, gminnych nieruchomości zabudowanych domami wielolokalowymi i przeznaczonych do sprzedaży w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, pod warunkiem, że najemcy lokali mieszkalnych znajdujących się w tych domach, nie skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu wynajmowanych lokali i złożyli pisemne oświadczenie w tej sprawie.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości, wydierżawianie, najem i użyczenie nieruchomości

§ 11. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane przez Burmistrza w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem §13.

§ 12. 1. Burmistrz określa wysokość czynszu dzierżawnego i czynszu najmu nieruchomości w oparciu o stawki rynkowe występujące na terenie Gminy.

2. Stawki rynkowe występujące na terenie Gminy stanowią podstawę ustalenia wysokości czynszu przy wydierżawianiu i wynajmowaniu nieruchomości w drodze bezprzetargowej oraz wywoławczej wysokości czynszu nieruchomości wydierżawianych i wynajmowanych w drodze przetargu.

§ 13. 1. Po umowie najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony do 3 lat ta sama nieruchomość może zostać oddana w najem lub dzierżawę na rzecz dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy na podstawie kolejnej umowy zawartej na czas oznaczony lub nieoznaczony za zgodą Rady Miejskiej z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, jeżeli nie pozostaje on w zwłoce z zapłatą należności związanych z korzystaniem z nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3, zgody, o której mowa w ust. 1, nie wymaga zawarcie na rzecz dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy kolejnej umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony lub nieoznaczony nieruchomości w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:

- 1) przeznaczonych na cele rekreacyjne o powierzchni do 500m²;
- 2) zabudowanych trwale związanymi z gruntem budynkami/budynkami i budowlami/obiektami budowlanymi o powierzchni do 30m²;
- 3) zabudowanych nietrwale związanymi z gruntem budynkami/ budynkami i budowlami/obiektami budowlanymi o powierzchni do 30m²;
- 4) garaży murowanych oraz pomieszczeń gospodarczych trwale związanych z gruntem innych niż garaże o powierzchni do 30m²;
- 5) parkingów, dróg dojazdowych, placów składowych niezwiązanych z działalnością gospodarczą o powierzchni do 500m².

3. Zgody, o której mowa w ust. 1, wymaga zawarcie na rzecz dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy kolejnej umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony lub nieoznaczony nieruchomości w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:

- 1) przeznaczonych na cele rolne bez względu na powierzchnię;
- 2) przeznaczonych pod działalność gospodarczą bez względu na powierzchnię.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, gdy o najem lub dzierżawę nieruchomości ubiega się więcej niż jedna osoba, najemca lub dzierżawca wyłoniony zostanie w drodze przetargu.

§ 14. Wyraża się zgodę na odstąpienie się od przetargowego trybu zawierania umów użytkowania, najmu i dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości, gdy wynajęciem lub wydzierżawieniem danej nieruchomości ujętej w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), zainteresowane nie będą co najmniej dwa podmioty.

§ 15. 1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania lub najmowania nieruchomości przez Gminę od osób trzecich.

2. Wydzierżawienie lub wynajmowanie nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, jest możliwe jeżeli jest zgodne z zapisami uchwały budżetowej, planem ogólnym, planem miejscowym lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i nie jest sprzeczne z przepisami ustawy.

§ 16. 1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być obciążane przez Burmistrza ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

- 1) użytkowania;
- 2) służebności gruntowych;
- 3) służebności przesyłu;
- 4) hipoteką - do kwoty nie przekraczającej 3% zaplanowanych dochodów budżetowych roku, w którym następuje obciążenie.

2. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być obciążone przez burmistrza poprzez wyrażanie zgody na udostępnianie i korzystanie z nieruchomości, w związku z trwałym umieszczaniem urządzeń infrastruktury technicznej w gruncie lub na jego powierzchni.

§ 17. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być oddawane w użyczenie osobom fizycznym, osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, którym przepisy szczególne przyznają zdolność prawną. Użyczone nieruchomości komunalne mogą być wykorzystywane na cele charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, techniczne, oświatowo-wychowawcze, religijne, sportowo-turystyczne i rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5.

Postanowienia końcowe

§ 18. Podjęcie decyzji w zakresie określonym w §6-7, § 9, §11 -12, §14- 17 odbywa się w formie zarządzenia Burmistrza.

§ 19. Burmistrz w okresach rocznych przedkłada Radzie sprawozdanie z obrotu nieruchomościami.

§ 20. Traci moc:

- 1) Uchwała nr XXII/116/2011 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 grudnia 2011 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczania (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2012 r. poz. 284; zm.: Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2012 r. poz. 541);

2) Uchwała nr XIII/227/2025 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości gminy Witnica (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2025 r. poz. 1051).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Witnica.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Przewodniczący Piotr Zakryszko