

**UCHWAŁA NR VIII/94/2024  
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 29 października 2024 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Swarzędz, a także ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465), art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 24, art. 25 ust. 1, ust. 2, art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Zasady ogólne.**

**§ 1.**

Niniejsza uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Swarzędz, w szczególności nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Swarzędz, a także ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania przez strony, po umowie dzierżawy lub najmu zawartej na czas oznaczony do 3 lat kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

**§ 2.**

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Swarzędz;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Swarzędzu;
- 3) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz;
- 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);
- 5) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności, wskazanych w art. 4 pkt 3b Ustawy;
- 6) zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć gminny zasób nieruchomości Gminy Swarzędz w rozumieniu art. 24 ust. 1 Ustawy;
- 7) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości opisane w art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.), jak również nieruchomości gruntowe opisane w art. 4 pkt. 1 ustawy.

**§ 3.**

Burmistrz gospodaruje zasobem nieruchomości w zakresie niezastrzeżonym dla Rady w Ustawie oraz w przepisach szczególnych lub niniejszej uchwale.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości.**

#### **§ 4.**

Burmistrz nabywa nieruchomości do zasobu nieruchomości, kierując się zasadami określonymi w Ustawie i w niniejszej uchwale, w przypadku gdy są one niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy lub realizacji przez Gminę inwestycji celu publicznego, a także w innych uzasadnionych względami ekonomicznymi, społecznymi i gospodarczymi przypadkach.

#### **§ 5.**

Uprzedniej zgody Rady na nabycie nieruchomości do zasobu nieruchomości wymaga nabycie nieruchomości, której wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego przekracza kwotę 500 000,00zł netto (słownie: pięćset tysięcy złotych), z zastrzeżeniem postanowień § 6 przedmiotowej uchwały.

#### **§ 6.**

Uzyskania zgody Rady, o której mowa w § 5 nie wymaga:

- 1) nabycie nieruchomości w celu regulacji stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, którymi władza Gmina, w szczególności dróg gminnych oraz nabycie nieruchomości w drodze nabycia mienia komunalnego, o którym mowa w ustawie z 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U z 1990r., Nr 32, poz. 191 z późn. zm.) oraz nabycie nieruchomości w drodze nabycia mienia, o którym mowa w ustawie z 13 października 1998r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r., nr 133, poz. 872 z późn. zm.);
- 2) nabycie nieruchomości w trybie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 561).

## **Rozdział 3.**

### **Zasady zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości.**

#### **§ 7.**

1. Nieruchomości lub udziały w nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości mogą być zbywane zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w:

- 1) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz;
- 3) ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy;
- 4) ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 5) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz.

2. Nieruchomości z zasobu nieruchomości zbywa się w trybie i na zasadach określonych w Ustawie.

## § 8.

1. Nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi z wyłączeniem ustanowienia hipoteki, na rzecz osób fizycznych i prawnych.

2. Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi należy rozumieć jako:

- 1) ustanowienie służebności gruntowej;
- 2) ustanowienie służebności przesyłu;
- 3) oddawanie nieruchomości w użytkowanie.

## § 9.

1. Ustanowienie wymienionych w § 8 ust. 2 ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości wchodzącej w skład zasobu nieruchomości następuje odpłatnie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.

2. Podstawą ustalenia wynagrodzenia z tytułu obciążenia nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi są wartości rynkowe określone przez rzeczoznawcę majątkowego w operatach szacunkowych.

3. Ustanawiając wymienione w § 8 ust. 2 ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości wchodzącej w skład zasobu nieruchomości, Burmistrz zobowiązany jest ustalić wynagrodzenie w wysokości nie niższej niż wartość określona w operacie szacunkowym płatna jednorazowo lub w formie opłaty rocznej, która będzie waloryzowana corocznie przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

## Rozdział 4.

**Zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku zawierania po umowie dzierżawy lub najmu na czas oznaczony do 3 lat, kolejnych umów zawieranych przez strony, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.**

## § 10.

1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony gdy cel dzierżawy jest zgodny z przeznaczeniem terenu w miejscowym lub ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy, lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz.

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

3. 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. 4.

4. 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 prowadzenia ogródka przydomowego;
- 3) gdy nieruchomość jest oddawana pod lokalizację tablicy reklamowej;
- 4) gdy nieruchomość jest oddawana w celu urządzenia dróg dojazdowych;
- 5) gdy nieruchomość jest oddawana w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części;
- 6) gdy nieruchomość jest oddawana na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej;
- 7) gdy nieruchomość jest oddawana na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych;
- 8) gdy nieruchomość jest oddawana na cele użyteczności publicznej;
- 9) gdy nieruchomość jest oddawana na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

5. Przepisu ust. 4 nie stosuje się gdy wpłynie więcej niż jeden wniosek o dzierżawę lub najem tej samej nieruchomości, a cele wskazane we wnioskach na jakie ma zostać przeznaczona nieruchomość są tożsame.

#### **§ 11.**

1. Wysokość minimalnych stawek czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu określa Burmistrz w formie zarządzenia.

2. W przypadku oddania nieruchomości w dzierżawę lub najem w drodze przetargu, stawka czynszu określona w zarządzeniu Burmistrza jest stawką wywoławczą.

3. W przypadku braku celu dzierżawy lub celu najmu określonego w Zarządzeniu oraz stawki jemu odpowiadającej, stawkę ustala się w drodze wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego w zakresie wartości stawki czynszu dzierżawnego lub czynszu najmu danej nieruchomości.

4. W zawieranych umowach dzierżawy lub najmu należy zawrzeć informację o aktualizacji stawki czynszu jeden raz w roku w oparciu o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego

#### **§ 12.**

Zasady dotyczące najmu uregulowane niniejszą uchwałą, nie dotyczą oddawania w najem lokali mieszkalnych Gminy, którego zasady są regulowane odrębną uchwałą.

### **Rozdział 5. Przepisy końcowe.**

#### **§ 13.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

#### **§ 14.**

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr XXXI/240/2004 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 września 2004 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2005 r., nr 29 poz. 749).

#### **§ 15.**

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