

**Uchwała Nr VI/46/11**  
**Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle**  
z dnia 28 lutego 2011 r.

**w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania  
lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony  
przez Gminę Kędzierzyn-Koźle**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675) i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. nr 102 poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323) **Rada Miasta** uchwała:

**Zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania  
lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata  
lub na czas nieoznaczony przez Gminę Kędzierzyn-Koźle**

**Rozdział 1**  
**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady:

- 1) nabycia i zbycia przez Gminę prawa własności i prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych oraz udziałów w tych prawach;
- 2) wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy i pozostających w jej użytkowaniu wieczystym;
- 3) nabycia przez Gminę lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 4) wydzierżawiania lub wynajmowania przez Gminę na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony stanowiących jej własność lokali użytkowych;
- 5) obciążania stanowiących własność Gminy lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Zasady:

- 1) zbycia przez Gminę lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) wynajmowania przez Gminę będących jej własnością lokali mieszkalnych, określają odrębne uchwały Rady Miasta.

§ 2. 1. Czynności, o których mowa w § 1 ust. 1, Prezydent Miasta dokonuje z zachowaniem:

- 1) obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, a w szczególności ustawy o gospodarce nieruchomościami;
  - 2) przepisów niniejszej uchwały;
- oraz kierując się treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3, zgody Rady Miasta wymaga:

- 1) nabycie i zbycie przez Gminę prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz udziałów w tych prawach, jeżeli wartość nabywanych lub zbywanych praw i udziałów w prawach przekracza kwotę 300.000 zł albo gdy powierzchnia nieruchomości gruntowej, której własność lub prawo użytkowania wieczystego Gmina nabywa

lub zbywa, lub powierzchnia nieruchomości gruntowej wyliczona proporcjonalnie do udziałów w prawie jej własności lub prawie użytkowania wieczystego, nabywanych lub zbywanych przez Gminę, przekracza 0,15 ha;

2) nabycie i zbycie przez Gminę lokalu mieszkalnego i użytkowego o wartości przekraczającej kwotę 300.000 zł;

3) obciążenie nieruchomości gruntowej prawem użytkowania wieczystego i użytkowania, jeżeli wartość nieruchomości gruntowej obciążanej tymi prawami przekracza kwotę 300.000 zł albo gdy powierzchnia nieruchomości gruntowej obciążanej prawem użytkowania wieczystego przekracza 0,15 ha;

4) obciążenie lokalu użytkowego prawem użytkowania, jeżeli wartość lokalu użytkowego obciążanego tym prawem przekracza kwotę 300.000 zł;

5) obciążenie nieruchomości gruntowej hipoteką, jeżeli wartość nieruchomości gruntowej obciążanej hipoteką przekracza kwotę 1.000.000 zł;

6) obciążenie lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego hipoteką, jeżeli wartość lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego obciążanego hipoteką przekracza 300.000 zł.

3. Zgoda Rady Miasta, o której mowa w ust. 2, nie jest wymagana dla:

1) nabycia przez Gminę w drodze darowizny:

a) prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz udziałów w tych prawach,

b) lokali mieszkalnych i użytkowych;

2) nabycia i zbycia przez Gminę udziałów w prawie własności i prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w celu zniesienia współwłasności lub współużytkowania wieczystego.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kędzierzyn-Koźle;

2) nieruchomości gruntowej bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć działkę gruntu, zarówno niezabudowaną jak i zabudowaną obiektami budowlanymi będącymi częścią składową działki, stanowiącą odrębny przedmiot lub część odrębnego przedmiotu własności albo prawa użytkowania wieczystego, przysługujących Gminie lub innej osobie;

3) lokalu mieszkalnym i lokalu użytkowym - należy przez to rozumieć, odpowiednio, samodzielny lokal mieszkalny i samodzielny lokal o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny, w tym również garaż, w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004r. Nr 141, poz. 1492), stanowiący odrębną nieruchomość;

4) celach publicznych – należy przez to rozumieć cele, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

5) Radzie Miasta – należy przez to rozumieć Radę Miasta Kędzierzyn-Koźle;

6) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle.

## **Rozdział 2**

### **Zasady nabycia i zbycia przez Gminę prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz udziałów w tych prawach**

**§ 4.** Nabycie przez Gminę prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz udziałów w tych prawach, w tym drodze zamiany, może nastąpić na następujące cele:

1) rozwój Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej;

2) realizację innych celów publicznych;

3) zniesienie współwłasności lub współużytkowania wieczystego.

§ 5. Zbycie przez Gminę prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej oraz udziałów w tych prawach, w tym w drodze zamiany, może nastąpić gdy spełniony zostanie co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) zbycie dokonywane jest na cele, o których mowa w § 4;
- 2) prawo własności, prawo użytkowania wieczystego oraz udziały w tych prawach wnoszone są jako wkład niepieniężny Gminy do spółki, której statutowym celem jest budownictwo mieszkaniowe lub realizacja zadań Gminy;
- 3) nieruchomość nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość;
- 4) nieruchomość jest zbędna dla realizacji celów, o których mowa w § 4;
- 5) zbycie udziałów następuje w celu zniesienia współwłasności lub współużytkowania wieczystego.

§ 6. Zbycie przez Gminę prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz udziałów w tych prawach, w tym w drodze zamiany, może nastąpić, gdy spełniony zostanie co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) zbycie dokonywane jest na cele, o których mowa w § 4;
- 2) prawo własności, prawo użytkowania wieczystego oraz udziały w tych prawach wnoszone są jako wkład niepieniężny Gminy do spółki, której statutowym celem jest budownictwo mieszkaniowe lub realizacja zadań Gminy;
- 3) nieruchomość nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość;
- 4) nieruchomość jest zbędna dla realizacji celów, o których mowa w § 4;
- 5) zabudowa nieruchomości przeznaczona jest do rozbiórki lub znajduje się w złym stanie technicznym, a brak jest ekonomicznego uzasadnienia do przeprowadzenia jej remontu przez Gminę, przy czym warunkiem zbycia jest uprzednie zwolnienie nieruchomości przez użytkowników niebędących współwłaścicielami lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości,
- 6) nieruchomość zabudowana jest obiektami służącymi do prowadzenia działalności gospodarczej, wybudowanymi przez użytkowników tych nieruchomości lub ich poprzedników prawnych,
- 7) nieruchomość zabudowana jest niezasiedlonym budynkiem mieszkalnym,
- 8) nieruchomość zabudowana jest innym obiektem zbędnym dla realizacji zadań Gminy,
- 9) nieruchomość jest zbywana na rzecz jej użytkownika wieczystego, który dopełnił warunków zabudowy tej nieruchomości określonych w umowie lub innym akcie ustanawiającym prawo użytkowania wieczystego,
- 10) zbycie udziałów następuje w celu zniesienia współwłasności lub współużytkowania wieczystego.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy i pozostających w jej użytkowaniu wieczystym**

§ 7. 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy i najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości gruntowej lub części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy lub pozostającej w jej użytkowaniu wieczystym, jeżeli:

- 1) powierzchnia wydzierżawianej lub wynajmowanej nieruchomości gruntowej lub jej części nie przekracza niż 0,15 ha;
- 2) nieruchomość gruntowa lub jej część, niezależnie od powierzchni, jest wydzierżawiana lub wynajmowana:
  - a) z przeznaczeniem na co najmniej jeden z następujących celów:

- produkcję rolną, warzywniczą lub sadowniczą,
  - cele rekreacyjne,
  - cele publiczne,
  - poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości, do której dzierżawca lub najemca ma tytuł prawny,
- b) dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy bezpośrednio po zakończeniu poprzedniej dzierżawy lub poprzedniego najmu.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady nabycia przez Gminę lokali mieszkalnych i użytkowych**

§ 8. Gmina może nabyć lokal mieszkalny, jeżeli jest to niezbędne dla realizacji zadań Gminy wynikających z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z 2004r. Nr 281, poz. 2783 i poz. 2786, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2010r. Nr 3, poz. 13), a istniejący mieszkaniowy zasób Gminy jest niewystarczający dla zapewnienia realizacji tych obowiązków.

§ 9. Gmina może nabyć lokal użytkowy, jeżeli jest to niezbędne dla realizacji zadań Gminy, a istniejący gminny zasób nieruchomości jest niewystarczający dla zapewnienia realizacji tych zadań.

#### **Rozdział 5**

##### **Zasady wydzierżawiania lub wynajmowania przez Gminę na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony stanowiących jej własność lokali użytkowych**

§ 10. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy i najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony lokali użytkowych stanowiących własność Gminy, jeżeli lokal jest wydzierżawiany lub wynajmowany dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy bezpośrednio po zakończeniu poprzedniej dzierżawy lub poprzedniego najmu.

#### **Rozdział 6**

##### **Zasady obciążania stanowiących własność Gminy lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych**

§ 11. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy może być ustanowione:

- 1) w celu zabudowy budynkiem mieszkalnym;
- 2) na rzecz:
  - a) osób fizycznych i osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego,
  - b) użytkownika wieczystego nieruchomości przyległej, jeżeli nieruchomość stanowiąca własność Gminy nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, a ustanowienie na niej prawa użytkowania wieczystego na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości przyległej może poprawić warunki zagospodarowania tej nieruchomości,

**§ 12.** Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym, jeżeli spełniony zostanie co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) powierzchnia obciążanej prawem użytkowania nieruchomości gruntowej nie przekracza 0,15 ha,
- 2) nieruchomość gruntowa, niezależnie od jej powierzchni, obciążana jest prawem użytkowania na rzecz organizacji zrzeszającej działkowców, z przeznaczeniem na ogrody działkowe.

**§ 13.** Nieruchomości gruntowe stanowiące własność Gminy oraz przysługujące Gminie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, niezależnie od ich wartości i powierzchni, mogą być obciążane:

- 1) prawem użytkowania, jeżeli obciążana nieruchomość jest zbędna dla realizacji celów, o których mowa w §. 4, albo gdy obciążenie nieruchomości prawem użytkowania nie będzie, ze względu na termin użytkowania, kolidowało z realizacją tych celów;
- 2) służebnościami gruntowymi na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych innych nieruchomości w celu zwiększenia użyteczności tych nieruchomości lub ich części;
- 3) służebnościami przesyłu na rzecz przedsiębiorców, jeżeli jest to konieczne dla budowy i właściwego korzystania przez tych przedsiębiorców z urządzeń służących w szczególności odprowadzaniu lub doprowadzaniu płynów, pary, gazu i energii oraz innych podobnych urządzeń.

**§ 14.** Nieruchomości gruntowe stanowiące własność Gminy lub będące w jej użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące własność Gminy lokale mieszkalne i użytkowe mogą być obciążane hipoteką zabezpieczającą zobowiązania Gminy z tytułu zaciągniętych przez nią kredytów.

## **Rozdział 7**

### **Postanowienia końcowe**

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle, zobowiązując go do przedkładania Radzie Miasta raz na kwartał pisemnych informacji o nieruchomościach nabytych, zbytych, wydzierżawionych i oddanych w najem na okres powyżej trzech lat lub na czas nieoznaczony oraz obciążanych na zasadach określonych w niniejszej uchwale w kwartale poprzednim. Informacja winna obejmować określenie rodzaju nieruchomości, jej położenie i powierzchnię oraz cenę nabycia lub zbycia.

**§ 16.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.