

**UCHWAŁA NR XVIII/117/2025
RADY GMINY GŁOGÓW**

z dnia 2 lipca 2025 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Głogów

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 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) w związku z art. 12, art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 23 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3 pkt 1 i 2 i ust. 4, art. 67 ust. 1 oraz art. 70 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Rada Gminy Głogów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi zasób Gminy Głogów w zakresie, nabywania, zbywania, obciążania oraz przekazywania nieruchomości w dzierżawę, najem, użyczenie i użytkowanie, nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Głogów,
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Głogów,
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Głogów,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. z 2024 r. Dz. U., poz. 1145 ze zm.),
- 5) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy lub w odrębnych ustawach,
- 6) obciążeniu - należy przez to rozumieć ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych,
- 7) jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne, nie posiadające osobowości prawnej.

§ 3.

Gminnym zasobem nieruchomościami gospodaruje Wójt Gminy w oparciu o zapisy obowiązujących ustaw i zapisów niniejszej uchwały.

**Rozdział 2.
Zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości**

§ 4.

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

- 1) zawarcia umowy sprzedaży,
- 2) nabycia w drodze pierwokupu,
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,
- 4) oddania w użytkowanie wieczyste,

- 5) przejęcia przez Gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników, a w szczególności za zobowiązania podatkowe,
- 6) wywłaszczenia na rzecz Gminy Głogów,
- 7) innych czynności prawnych, w tym komunalizacji mienia.

§ 5.

1. Wójt Gminy nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, kierując się zasadami określonymi w ustawie i w niniejszej uchwale oraz przeznaczeniem nieruchomości z uwzględnieniem:

- 1) zapisów określonych w obowiązujących dokumentach planistycznych,
- 2) strategii Rozwoju Gminy,
- 3) innych przyjętych przez Gminę strategii lub planów, o ile dotyczą one przeznaczenia nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości.

2. Wójt nabywa nieruchomości do gminnego zasobu, jeżeli:

- 1) są one niezbędne dla celów publiczno – prawnych Gminy, a w szczególności w związku z zamierzonymi inwestycjami, koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, tworzeniem gminnych zasobów mieszkaniowych, uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę;
- 2) ich nabycie skutkuje znaczącym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja wierzytelności jest nieskuteczna;
- 3) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych;
- 4) ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiając gospodarowanie nim, zgodnie z jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem;
- 5) ich nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, albo służącej realizacji celu społeczno – gospodarczego Gminy w ramach zadań własnych Gminy;
- 6) ich nabycie następuje w wyniku słusznych i uzasadnionych obowiązującymi przepisami prawa roszczeń właścicieli nieruchomości określonych odrębnymi ustawami.

§ 6.

1. Wójt Gminy może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości w związku z koniecznością realizacji zadań własnych Gminy lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

2. Warunki nabycia nieruchomości do zasobu ustala Wójt w drodze rokowań, z tym że cena nabycia nie może przekraczać wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego uprawnionego do szacowania nieruchomości. W przypadku, gdy ustalona cena nabycia przewyższa wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, do nabycia nieruchomości wymagana jest zgoda Rady, z wyłączeniem przypadków, gdy nabycie jest skutkiem realizacji roszczeń wynikających z ustaw.

3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu, za cenę nieprzekraczającą kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 7.

1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w trybie przetargowym lub w drodze bezprzetargowej - stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargowej nieruchomości gruntowe:

- 1) przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,
 - 2) gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została przez dzierżawcę zabudowana za zgodą wydzierżawiającego oraz na podstawie pozwolenia na budowę.
3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

§ 8.

1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.
2. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych.
3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według cen rynkowych.
4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości lub lokali stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.
5. Zasady określone w ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.
6. Zamiany nieruchomości dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.
7. Zamiana własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego dokonywana między Gminą a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Gminą a Skarbem Państwa może następować bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Zawarcie takiej umowy zamiany wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

Rozdział 4.

Przekazywanie nieruchomości w najem dzierżawę użytkowanie lub użyczenie

§ 9.

1. Rada upoważnia Wójta Gminy do wydzierżawiania, wynajmowania, użyczenia oraz oddawania w użytkowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, bez konieczności uzyskania odrębnej zgody Rady, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, ale nie dłuższy niż 10 lat.
2. Rada wyraża zgodę na wydzierżawianie, wynajmowanie, użyczenie oraz oddawanie w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu w przypadku, gdy wcześniejsze umowy zawarte były na czas oznaczony do 3 lat, a strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
3. Rada Gminy wyraża zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w przypadku:
 - 1) gdy 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 rolne lub na prowadzenie ogródka przydomowego,
 - 3) pod lokalizację tablicy reklamowej,
 - 4) w celu urządzenia dróg dojazdowych,
 - 5) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części,
 - 6) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
 - 7) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,

- 8) na cele użyteczności publicznej,
- 9) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 10) przeznaczenia gruntu na posadowienie obiektu garażowego.

4. W przypadku zbiegu uprawnień dwóch lub więcej osób do bezprzetargowego dzierżawienia nieruchomości, dzierżawcę należy wyłonić w drodze postępowania przetargowego.

Rozdział 5. Obciążanie nieruchomości

§ 10.

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych.

2. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. 2024r. poz. 1061 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 341).

3. Ustanowienie służebności może nastąpić bez odrębnej zgody Rady. Wójt ustala wysokość opłaty za użytkowanie oraz za ustanowienie służebności lub postanawia o odstąpieniu od opłat.

4. Obciążane nieruchomości, stanowiących własność Gminy Głogów, hipoteką dla zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, w tym kredytów i pożyczek zaciąganych przez Gminę na wniosek Wójta, wymaga zgody Rady wyrażonej stosowną uchwałą.

Rozdział 6.

Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym gminy nie posiadającym osobowości prawnej

§ 11.

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przez Wójta przekazywane jednostkom organizacyjnym gminy nieposiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczane na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

2. W przypadku przekazywania nieruchomości jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

3. Rada wyraża zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 95% od opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową.

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 12.

Sprawy wszczęte, lecz niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 13.

Traci moc uchwała Rady Gminy Głogów nr XXII/202/2010 z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Głogów

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głogów.

§ 15.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Jankowski

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1465 ze zm.) radzie gminy przysługują kompetencje 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, o ile [ustawy](#) szczególne nie stanowią inaczej. Uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Uchwałą nr XXII/202/2010 z dnia 26 marca 2010 r. Rada Gminy Głogów ustaliła zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Głogów. Biorąc jednak pod uwagę upływ czasu, na przestrzeni którego następowały zmiany w przepisach prawa, koniecznym stało się zmodyfikowanie obowiązujących dotąd zasad gospodarowania mieniem gminnym, poprzez dostosowanie ich do aktualnie obowiązujących przepisów.

Zastosowanie określonych w niniejszej uchwale zasad ma na celu usprawnienie gospodarowania mieniem Gminy Głogów.