



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 24 maja 2023 r.

Poz. 3547

### UCHWAŁA NR XLVI/339/23 RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY

z dnia 19 maja 2023 r.

#### **w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 i 572), art. 34 ust.6, art. 37, art. 68 ust. 1, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 3 oraz art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała określa szczegółowe zasady nabywania przez Gminę Miasta Chełmża nieruchomości gruntowych oraz zasady zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasta Chełmża oraz ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Chełmży;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską Chełmży;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Chełmża;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- 5) gminnym zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Miasta Chełmża i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Miasta Chełmża;
- 6) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 7) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny odpowiadający wymaganiom ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)
- 8) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele publiczne określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz inne cele publiczne określone w ustawach.

## **Rozdział 2.**

### **Nabywanie nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości oraz lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 3. 1. Burmistrz może bez zgody Rady nabywać na własność albo w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowe do gminnego zasobu nieruchomości oraz lokale mieszkalne do mieszkaniowego zasobu gminy jedynie w przypadku, gdy jest to niezbędne do realizacji celów publicznych.

2. Przedmiotem nabycia mogą być nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego.

3. Nabycie nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych przez Gminę może być dokonane tylko w ramach środków przewidzianych na te cele w uchwale budżetowej.

4. Nabycie nieruchomości oraz lokali mieszkalnych należy poprzedzić rokowaniami przeprowadzonymi pomiędzy Burmistrzem, a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, mającymi na celu ustalenie warunków nabycia, w tym także ceny nieruchomości oraz lokalu mieszkalnego.

5. Podstawą do rokowań przy nabywaniu nieruchomości oraz lokali mieszkalnych, mających na celu również ustalenie ceny nabycia nieruchomości jest opinia szacunkowa wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego.

6. Upoważnia się Burmistrza do występowania z wnioskami do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego o przekazanie mienia Skarbu Państwa na rzecz Gminy w trybie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i pracownikach samorządowych (Dz. U z 1990 r. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 z późn. zm. ), jeżeli jest ono związane z realizacją jej zadań.

§ 4. Zasady określone w §3 ust. 2-5 stosuje się też odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Gminy ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

## **Rozdział 3.**

### **Zbywanie nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy**

§ 5. 1. Zbycie nieruchomości gruntowej może nastąpić w szczególności w drodze:

- 1) sprzedaży;
- 2) oddania jej w użytkowanie wieczyste;
- 3) zamiany;
- 4) darowizny;
- 5) zrzeczenia się;
- 6) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego;
- 7) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej.

2. Zbycia nieruchomości w drodze określonej w ust. 1 zarówno w trybie przetargowym i bezprzetargowym dokonuje Burmistrz bez zgody Rady, gdy uzna to za celowe z punktu widzenia interesów Gminy, z zachowaniem warunków określonych w niniejszej uchwale.

3. Burmistrz przeznaczając nieruchomość do zbycia równocześnie z ogłoszeniem wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia zobowiązany jest zawiadomić osoby, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia nieruchomości objętych wykazem.

4. Warunki zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej ustala Burmistrz w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą.

5. Protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu lub oddaniu w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia przez Burmistrza umowy w formie aktu notarialnego.

6. W umowach sprzedaży nieruchomości, w których zastosowana została jakakolwiek bonifikata od ceny sprzedaży zastrzegane będzie na rzecz Gminy prawo pierwokupu nieruchomości w okresie 5 lat. W innych uzasadnionych przypadkach Burmistrz powinien stosować prawo pierwokupu nieruchomości, gdy uzna to za celowe z punktu widzenia interesów Gminy. Ustanowione prawo pierwokupu podlega ujawnieniu w księdze wieczystej nieruchomości.

7. Z chwilą wykonania prawa pierwokupu, o którym mowa w ust. 6 Gmina w zamian za przeniesienie na nią z powrotem prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego zwróci kupującemu cenę zwaloryzowaną w oparciu o wskaźniki inflacji od dnia sprzedaży do dnia wykonania prawa pierwokupu, koszty sprzedaży oraz uzasadnione nakłady sprecyzowane w umowie.

8. W przypadku gdy nieruchomość, która nie może być zbyta jako odrębna nieruchomość, przylega do więcej niż jednej nieruchomości i dla każdej z tych nieruchomości może być niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania oraz gdy więcej niż jedna osoba deklaruje chęć nabycia tej nieruchomości lub jej części, zbycie następuje w drodze przetargu ograniczonego do właścicieli przylegających nieruchomości.

9. Koszty przygotowania nieruchomości do zbycia każdorazowo ponosi Gmina.

10. Cena nieruchomości przeznaczonej do zbycia nie powinna być niższa od określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym określającym wartość nieruchomości, z uwzględnieniem bonifikat przewidzianych w Rozdziale 5 oraz w indywidualnych uchwałach.

**§ 6. 1.** Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli zbycie następuje z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 2) gdy ich sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę;
- 3) gdy nieruchomości przeznaczone do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste są przeznaczone pod budowę i utrzymanie przewodów oraz urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

#### **Rozdział 4.**

#### **Sprzedaż lokali mieszkalnych spełniających kryteria samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących Gminny zasób nieruchomości.**

**§ 7. 1.** Przeznacza się do zbycia lokale mieszkalne z wyłączeniem :

- 1) lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, przebudowy lub rekonstrukcji;
- 2) lokali mieszkalnych, których najemcy zajmują je na czas remontu;
- 3) lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy;
- 4) lokali w standardzie socjalnym.

2. Sprzedaż niezasiedlonych lokali mieszkalnych odbywa się jedynie w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą ułamkowych części gruntu pod budynkiem.

4. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej przysługuje najemcom, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

5. Cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym może być uiszczana jednorazowo lub w ratach.

## **Rozdział 5.**

### **Udzielanie bonifikat i sprzedaż na raty**

**§ 8.** Burmistrz, po uprzednim wyrażeniu indywidualnej zgody przez Radę do stosowania bonifikat, może stosować bonifikaty w wysokości:

- 1) **95%** od ceny nieruchomości i od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przy sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy, sprzedawanych w drodze bezprzetargowej na rzecz wspólnot mieszkaniowych, jako grunt niezbędny do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, zabudowanych budynkami wielorodzinnymi w celu umożliwienia właściwego funkcjonowania istniejących wspólnot mieszkaniowych, jeżeli nie mogą być one zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- 2) **95%** od ceny sprzedaży nieruchomości przy sprzedaży nieruchomości spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych;
- 3) **95%** od ceny sprzedaży nieruchomości przy sprzedaży organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na ogrody działkowe.

**§ 9. 1.** W przypadku, jeżeli nabywca nieruchomości uprzednio nabytej od Gminy zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia nieruchomości, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

2. Z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty każdorazowo występuje Burmistrz.

**§ 10.** Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach oddanych do użytku po 1 stycznia 1995 roku, nowowytbudowanych, po remoncie kapitalnym lub modernizacji obowiązują zasady wynikające z ustawy i niniejszej uchwały, jednakże bonifikaty nie przysługują.

**§ 11.** Udzielenie bonifikaty na podstawie niniejszych zasad może nastąpić, o ile nabywca wyrazi na powyższe zgodę. Nie wyrażenie zgody skutkować będzie nie zastosowaniem bonifikaty.

**§ 12.** Zastrzeżenie zawarte w §10 nie ma zastosowania w stosunku do osób, które nie miały obowiązku wpłaty kaucji mieszkaniowej lub zostały z tego obowiązku zwolnione.

**§ 13. 1.** Wyraża się zgodę Burmistrzowi do sprzedaży nieruchomości na raty. Przy sprzedaży nieruchomości na raty stosuje się oprocentowanie niespłaconej części ceny w wysokości stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

2. Wysokość oprocentowania ulega zmianie wraz ze zmianą wysokości stopy redyskonta weksli.

3. Jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego nabył lokal mieszkalny na raty, a w trakcie jego spłacenia wyrazi wolę dokonania jednorazowej wpłaty całej należności, upoważnia się Burmistrza do udzielenia bonifikaty w wysokości **25 %** należności pozostałej w danym momencie do spłacenia.

4. Nabywca nabywający komunalny lokal mieszkalny na raty, zobowiązany jest wpłacić minimum **10 %** ceny zakupu lokalu mieszkalnego przed zawarciem umowy sprzedaży.

## **Rozdział 6.**

### **Obciążanie nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy**

**§ 14. 1.** Burmistrz może bez zgody Rady obciążać nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości następującymi ograniczonymi prawami rzeczowymi:

- 1) użytkowaniem;
- 2) służebnością;
- 3) zastawem.

2. Koszty umów, w oparciu o które następuje obciążenie nieruchomości Gminy ponoszą podmioty, na rzecz których to obciążenie następuje.

3. Odpłatność ograniczonych praw rzeczowych nie powinna być niższa niż ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym określającym wartość tegoż prawa.

**§ 15.** Burmistrz może odstąpić od obowiązku trybu przetargowego zawarcia umów użytkowania w przypadku:

- 1) przedłużania czasu trwania umów uprzednio zawartych na grunty wykorzystywane na cele rolne;
- 2) zawierania umów z osobami fizycznymi i prawnymi w celu prowadzenia działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej lub sportowo-turystycznej, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

**§ 16.** Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być oddawane w nieodpłatne użytkowanie osobom fizycznym i prawnym w celu prowadzenia działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej lub sportowo - turystycznej, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

**§ 17. 1.** Wyraża się zgodę Burmistrzowi na zawieranie umów o oddanie w nieodpłatne użytkowanie gruntów stanowiących własność Gminy, przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod rodzinne ogrody działkowe, Polskiemu Związkowi Działkowców.

2. Grunty, o których mowa w ust. 1, mogą być oddawane nieodpłatnie Polskiemu Związkowi Działkowców w użytkowanie wieczyste, stosownie do ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1073).

**§ 18. 1.** Grunty stanowiące własność Gminy mogą być udostępnione zgodnie z decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na zakładanie i przeprowadzanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń za odszkodowaniem ustalonym przez Burmistrza w drodze rokowań z inwestorem.

2. Uregulowania zawarte w ust. 1 nie mają zastosowania do nieruchomości stanowiących drogi publiczne, w przypadku których zasady zajmowania na cele nie związane z utrzymaniem dróg regulują odrębne przepisy.

3. Nie dotyczy to sytuacji, gdy założenie lub przeprowadzenie tych ciągów, przewodów i urządzeń uniemożliwiłoby prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

## **Rozdział 7.**

### **Wydzierżawianie, najem i użyczenie nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy na okres dłuższy niż 3 lata.**

**§ 19. 1.** Grunty stanowiące własność Gminy, które są dla niej tymczasowo zbędne lub nie są czasowo wykorzystywane pod trwałą zabudowę, mogą być wydzierżawiane, wynajmowane lub użyczane na czas oznaczony bądź nieoznaczony.

2. W umowach dzierżawy, najmu i użyczenia winny być zawarte postanowienia:

- 1) zabezpieczające Gminę przed ewentualnym roszczeniem wypłaty odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów przez dzierżawców, najemców i biorących w użyczenie;
- 2) umożliwiające 3 miesięczny okres wypowiedzenia – za wyjątkiem umów zawartych na czas oznaczony;
- 3) umożliwiające aktualizację czynszu najmu lub dzierżawy w drodze jednostronnego oświadczenia woli wydzierżawiającego lub wynajmującego w oparciu o zarządzenie Burmistrza Miasta.

3. Wzniesienie obiektów budowlanych o charakterze trwałym przez najemcę, dzierżawcę i biorącego w użyczenie każdorazowo wymaga zgody Burmistrza. W umowach najmu, dzierżawy i użyczenia winien znaleźć się zapis regulujący sprawę usunięcia na własny koszt, bądź też pozostawienia obiektów budowlanych po zakończeniu okresu najmu przez najemcę, dzierżawcę i biorącego w użyczenie.

4. Wydzierżawianie, najem i użyczenie nieruchomości Gminy następuje według zasad określonych w ustawie i niniejszej uchwale.

**§ 20.** Wyraża się zgodę Burmistrzowi na wynajmowanie, wydzierżawianie i użyczenie nieruchomości w trybie bezprzetargowym:

- 1) osobom, które nabyły od dotychczasowego najemcy, dzierżawcy i biorącego w użyczenie obiekt budowlany wzniesiony na gruncie objętym umową;

- 2) osobom, które nabyły od dotychczasowego najemcy, dzierżawcy i biorącego w użyczenie nakłady poniesione na gruncie objętym umową np. nasadzenia, zasiewy itp.;
- 3) na cele związane z działalnością rozrywkową (cyrki, wesołe miasteczka, festyny, lunaparki, imprezy sportowo-rekreacyjne, dmuchane zamki, zjeżdźalnie itp.), o charakterze tymczasowym;
- 4) pod lokalizację urządzeń oraz tablic reklamowych;
- 5) na poprawienie warunków zagospodarowania posiadanej przez wnioskodawcę nieruchomości, w tym również wynajmowanej, wydzierżawionej bądź użyczanej, jeżeli grunt stanowiący przedmiot wniosku nie może stanowić samodzielnego obszaru do zagospodarowania z uwagi na jego powierzchnię, kształt, położenie i pozwala na to jego przeznaczenie;
- 6) z przeznaczeniem na urządzenie zaplecza budowlanego lub lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) pod urządzenie ogródka letniego przed lokalem użytkowym, do którego wnioskodawca posiada tytuł prawny;
- 8) na ogródki przydomowe w stosunku do nieruchomości przyległych do nieruchomości wnioskodawcy, które nie mogą być samodzielnie zagospodarowane i pozwala na to jego przeznaczenie;
- 9) celem regulacji stanu prawnego, gdy grunt jest w posiadaniu osób nie legitymujących się tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości;
- 10) na wniosek osoby bliskiej (w rozumieniu art. 4 pkt. 13 ustawy) dotychczasowego najemcy, dzierżawcy bądź biorącego w użyczenie;
- 11) w razie konieczności czasowego zajęcia nieruchomości dla przeprowadzenia robót budowlanych na nieruchomości przyległej.

**§ 21.** Wyraża się zgodę Burmistrzowi na zawarcie umowy dzierżawy, najmu bądź użyczenia w trybie bezprzetargowym dotychczasowym najemcom, dzierżawcom lub biorącym w użyczenie w stosunku do powierzchni objętych dotychczasowymi umowami albo przyległych do przedmiotu umowy powierzchni gruntu, nie pozwalających na ich wydzierżawienie, najem bądź użyczenie jako odrębna nieruchomość.

**§ 22.** W przypadku korzystania z nieruchomości stanowiącej własność komunalną, bez tytułu prawnego, Gminie przysługuje odszkodowanie ustalone według stawek czynszu jak za najem lub dzierżawę gruntów ustalonych w Zarządzeniu Burmistrza.

**§ 23.** Burmistrz każdorazowo występuje do Rady o udzielenie zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

## **Rozdział 8.**

### **Przepisy przejściowe i końcowe.**

**§ 24.** Najemcy, dzierżawcy, biorący w użyczenie zachowują prawa i obowiązki nabyte przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

**§ 25.** Do postępowań wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy ustawy oraz Uchwały Nr IV/33/07 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 14 lutego 2007 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

**§ 26.** Tracą moc:

- 1) uchwała Nr IV/33/07 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 14 lutego 2007 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata;
- 2) uchwała Nr XXII/132/08 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 29 października 2008 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata;
- 3) uchwała Nr VII/44/11 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 19 maja 2011 zmieniająca uchwałę w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Chełmży

**Janusz Kalinowski**