

UCHWAŁA NR XX/52/25
RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNIE-ZDROJU

z dnia 28 października 2025 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Uzdrawiskowej
Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój**

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 2025 r. poz. 1153) 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. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Rada Miejska w Szczawnie-Zdroju uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi zasób Uzdrawiskowej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój 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 Uzdrawiskową Gminę Miejską Szczawno - Zdrój;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Szczawnie - Zdroju;
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Szczawna - Zdroju;
- 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 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 Burmistrz 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;
- 7) innych czynności prawnych, w tym komunalizacji mienia.

§ 5. 1. Burmistrz 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. Burmistrz 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 słusznym i uzasadnionym obowiązującymi przepisami prawa roszczeń właścicieli nieruchomości określonych odrębnymi ustawami.

§ 6. 1. Burmistrz 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 Burmistrz 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 Miejskiej.

Rozdział 4.

Przekazywanie nieruchomości w najem dzierżawę użytkowanie lub użyczenie

§ 9. 1. Rada upoważnia Burmistrza 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, lub na czas nieoznaczony.

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 pojemników do gromadzenia stałych odpadów komunalnych;
- 4) pod lokalizację tablicy reklamowej;
- 5) w celu urządzenia dróg dojazdowych;
- 6) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części;
- 7) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej;
- 8) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych;
- 9) na cele publiczne;
- 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. Zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy służebnościami gruntowymi i przesyłu określa odrębna uchwała.

Rozdział 6.

Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym gminy nie posiadającym osobowości prawnej

§ 11. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przez Burmistrza 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 Burmistrz w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

Rozdział 7.

Przepisy końcowe

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

§ 13. Tracą moc:

- 1) uchwała nr XLIII/08/98 Rady Miejskiej w Szczawnie – Zdroju z dnia 26 marca 1998 r. w sprawie określenia niektórych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi gminny zasób nieruchomości oraz nabywania nieruchomości do gminnego zasobu, wraz ze zmianami;
- 2) uchwała nr XLVII/13/06 Rady Miejskiej w Szczawnie - Zdroju z dnia 24 kwietnia 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania na cele prowadzenia działalności handlowej, usługowej i gastronomicznej lokali użytkowych oraz garaży, na terenie Szczawna-Zdroju, stanowiących mienie komunalne.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczawna - Zdroju.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Szczawnie-Zdroju

Łukasz Różycki