

**UCHWAŁA NR XII/74/2025  
RADY GMINY BRZUZE**

z dnia 25 czerwca 2025 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Brzuze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 34 ust. 6 oraz art. 37 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Rada Gminy Brzuze uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, stanowiącym własność Gminy Brzuze, w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznik Nr 1, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, stanowi integralną część uchwały.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzuze.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr VIII/60/95 Rady Gminy Brzuze z dnia 16 lutego 1995 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres powyżej lat trzech.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Brzuze

Krzysztof Budziński

**Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XII/74/2025  
Rady Gminy Brzuze  
z dnia 25 czerwca 2025 roku**

**Zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości  
Gminy Brzuze**

**Dział I. Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Brzuze, zwane dalej „zasadami”, dotyczą w szczególności:

- 1) nabywania nieruchomości przez Gminę Brzuze;
  - 2) zbywania nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Brzuze;
  - 3) sprzedaży mieszkań komunalnych;
  - 4) sprzedaży lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne;
  - 5) wdzierzawiania oraz wynajmowania nieruchomości przez Gminę Brzuze:
    - a) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony;
    - b) w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
  - 6) obciążania nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Brzuze ograniczonymi prawami rzeczowymi.
2. Przedmiotowe zasady nie naruszają zasad nabywania, zbywania, obciążania, oddawania w dzierżawę, oddawania w najem, a także przekazywania w trwały zarząd nieruchomości, określonych odrębnymi przepisami.

**Dział II. Gospodarowanie nieruchomościami**

**Rozdział 1**

**Zasady ogólne**

**§ 2**

Gminnym zasobem gospodaruje Wójt w sposób zgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, z zasadami prawidłowej gospodarki oraz postanowieniami niniejszej uchwały.

**§ 3**

1. Wójt w szczególności:

1) podejmuje decyzje w sprawie:

a) przeznaczenia nieruchomości do zbycia;

b) nabycia nieruchomości;

c) zamiany nieruchomości;

d) oddania nieruchomości w posiadanie zależne oraz ich obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi;

2) dokonuje wyboru formy prawnej nabycia i zbycia nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2;

3) ustala stawki opłat za korzystanie z nieruchomości.

2. Zamiana nieruchomości, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c może być dokonywana przez Wójta, jeżeli nabywane nieruchomości są niezbędne do realizacji zadań Gminy lub innych celów publicznych.

3. Podstawę gospodarowania stanowią: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o ustaleniu warunków zabudowy.

#### **§ 4**

W oparciu o art. 35 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wykaz budynków, lokali i nieruchomości gminnych przeznaczonych do:

1) sprzedaży,

2) oddania w użytkowanie wieczyste,

3) użytkowania,

4) najmu,

5) dzierżawy

– będzie podawany do publicznej wiadomości:

1) poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń w przedmiotowej miejscowości;

2) na stronie internetowej Urzędu Gminy Brzuze;

3) w prasie lokalnej.

## **Rozdział 2**

### **Nabywanie nieruchomości**

#### **§ 5**

Gmina może nabywać prawa do nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych i prawnych lub przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych poprzez umowę sprzedaży, zamianę, darowiznę, zrzeczenie, a także w innych formach przewidzianych prawem w związku z:

1) koniecznością realizacji zadań Gminy lub innych celów publicznych,

2) tworzeniem zasobu gminnego w ramach posiadanych na ten cel środków budżetowych,

3) nabyciem w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatków stanowiących dochody Gminy.

## **§ 6**

Wójt za zgodą Rady Gminy może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości, stanowiące własność osób fizycznych i prawnych lub przysługujące tym osobom lub jednostkom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w związku z koniecznością realizacji zadań własnych lub innych celów publicznych.

## **Rozdział 3**

### **Zbywanie nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych**

## **§ 7**

Nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane mogą być zbywane osobom fizycznym i prawnym, a także jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej w następujący sposób:

- 1) w trybie przetargowym
- 2) w trybie bezprzetargowym w przypadkach wskazanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w niniejszej uchwale.

## **§ 8**

1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w trybie przetargu, gdy Rada Gminy udzieli każdorazowo takiej zgody w formie uchwały w stosunku do:

- 1) nieruchomości przeznaczonych 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) nieruchomości na rzecz osób, które dzierżawią nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 5 lat, jeżeli nieruchomości te zostały zabudowane na podstawie zezwolenia na budowę.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w ust. 1.

## **Rozdział 4**

### **Sprzedaż mieszkań komunalnych**

## **§ 9**

1. Najemcom lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia, z którymi została zawarta umowa najmu na czas nieoznaczony, przysługuje pierwszeństwo w ich zbyciu.
2. Zbycie lokali mieszkalnych na rzecz najemców korzystających z pierwszeństwa w nabyciu następuje w trybie bezprzetargowym.

## **§ 10**

Mogą stanowić przedmiot umowy sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu lokale mieszkalne, które:

- 1) stanowią przedmiot umowy najmu zawartej na czas oznaczony,
- 2) nie stanowią przedmiotu umowy i są wolne w sensie prawnym.

## **§ 11**

Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia,
- 2) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji.

## **Rozdział 5**

### **Sprzedaż lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne**

## **§ 12**

1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne:

- 1) najemcom, którzy korzystają z nich co najmniej 2 lata na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony,
- 2) dzierżawcom, którzy korzystają z nich co najmniej 2 lata na podstawie umowy dzierżawy zawartej na czas nieoznaczony.

2. Zbycie lokali na rzecz najemców lub dzierżawców, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie bezprzetargowym.

## **§ 13**

Mogą stanowić przedmiot umowy sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, które:

- 1) stanowią przedmiot umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony,
- 2) nie stanowią przedmiotu umowy i są wolne w sensie prawnym.

## **Rozdział 6**

### **Najem i dzierżawa**

## **§ 14**

1. Wyłącza się obowiązek przetargowego trybu zawierania umów najmu i dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata, jeżeli oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje na następujące cele:

- 1) ogrodniczo-rolne,
- 2) urządzenie zieleńców,
- 3) urządzenie ogródków przydomowych oraz działkowych,
- 4) posadowienie boksów i pojemników na gromadzenie odpadów komunalnych,
- 5) gminnych jednostek organizacyjnych,
- 6) organizacji pożytku publicznego w zakresie prowadzonej działalności pożytku publicznego,
- 7) działalności niezarobkowej, w tym:
  - a) charytatywnej,
  - b) opiekuńczej,
  - c) kulturalnej,
  - d) leczniczej,

- e) oświatowej,
- f) naukowej,
- g) badawczo-rozwojowej,
- h) wychowawczej,
- i) sportowej,
- j) rekreacyjnej;
- 8) budowy wspólnych podwórek między budynkami mieszkalnymi,
- 9) realizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 10) inne cele publiczne.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy o zawarcie umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w ust. 1. W takim przypadku, Wójt jest zobowiązany do ustalenia najemcy lub dzierżawcy w trybie przetargu.

## **Rozdział 7**

### **Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi**

#### **§ 15**

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

- 1) użytkowania,
- 2) służebności gruntowych,
- 3) służebności przesyłu,
- 4) hipoteki.

#### **§ 16**

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane w nieodpłatne użytkowanie wyłącznie na potrzeby związane z realizacją zadań Gminy lub innych celów publicznych podmiotom, dla których są to zadania lub cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

#### **§ 17**

- 1. Obciążanie służebnością nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości jest dopuszczalne, jeżeli ma ona na celu racjonalne zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej części, dające jej właścicielowi konieczne korzyści na nieruchomości obciążonej.
- 2. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

#### **§ 18**

1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być obciążane hipoteką dla zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności zaciągniętych przez Gminę na wniosek Wójta, po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy.

2. Wysokość wierzytelności, o których mowa w ust. 1, nie może przekraczać uprawnień Wójta do samodzielnego zaciągania zobowiązań finansowych.

### § 19

W sprawach wszczętych, a niezakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Brauze  
*Krzysztof Budzinski*

### **Uzasadnienie**

#### **do uchwały w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Brzuze**

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), do wyłącznej właściwości rady gminy należy 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; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Dotychczasowe zasady gospodarowania mieniem Gminy Brzuze były określone w uchwale Nr VIII/60/95/Rady Gminy Brzuze z dnia 16 lutego 1995 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres powyżej lat trzech.

Niniejsze zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Brzuze wynikają z konieczności dostosowania ich do obowiązujących przepisów prawa, uszczegółowienia niniejszych zasad o inne niezbędne regulacje, wprowadzenia postanowień usprawniających proces gospodarowania mieniem Gminy Brzuze i jego ujednolicenie.

W tym stanie rzeczy, podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Brzuze  
*Krzysztof Budzinski* 40