

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta
Opola**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436), art. 12 pkt 8 lit. a, art. 40 ust. 1, art. 42 ust. 1, art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1684), art. 68 ust. 1 pkt 1, 2, 5, 6 i 8, ust. 1b, art. 73 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222, poz. 1717, poz. 1881, z 2025 r. poz. 1077, poz. 1080) Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

§ 1. W Uchwale Rady Miasta Opola Nr V/89/19 z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Opola dokonuje się zmiany załącznika nr 1 do uchwały, który otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola .

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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Opola

z dnia.....2026 r.

Zasady gospodarowania nieruchomościami Miasta Opola

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącyymi własność Gminy – Miasta Opole ujawnionymi w gminnym zasobie nieruchomości i powiatowym zasobie nieruchomości określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz niniejsza uchwała.

2. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę – Miasto Opole prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz innych ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach.

3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącyymi własność Gminy – Miasta Opole określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy – Miasta Opole.

§ 2. 1. Prezydent Miasta Opola:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej;
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub wynikającego z uchwał Rady Miasta Opola obowiązku przeprowadzenia przetargu;
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym;
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne;
- 5) oddaje nieruchomości lub ich części w dzierżawę lub najem;
- 6) obciąża nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym użytkowaniem.

2. Przy sprzedaży nieruchomości lub oddawaniu ich w użytkowanie wieczyste, z wyłączeniem przypadków określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem Prezydent Miasta Opola przeprowadza przetarg w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

3. Ustalenie formy przetargu należy do Prezydenta Miasta Opola, z tym zastrzeżeniem, że przetarg pisemny przeprowadza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami Miasta Opola, w szczególności uwzględniając sposób wykorzystania lub zabudowania nieruchomości.

§ 3. 1. Gospodarowanie nieruchomościami następuje zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w razie ich braku w oparciu o wydaną decyzję o warunkach zabudowy lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Opola.

2. Prezydent Miasta Opola dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej przekazania nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w razie ich braku z wydanych decyzji o warunkach zabudowy lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Opola i w takim zakresie, z zastrzeżeniem §2 ust. 1 i ust. 2 oraz §3 ust. 3, jest uprawniony do:

- 1) przenoszenia własności nieruchomości w drodze sprzedaży;
- 2) oddawania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste;
- 3) dokonywania zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo własności nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej;
- 4) wnoszenia nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego oraz innych praw rzeczowych i obligacyjnych do nieruchomości, jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek handlowych, utworzonych przez Gminę lub do których Gmina przystąpiła;
- 5) przekazywania nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątku tworzonego przez Miasto Opole lub z jego udziałem fundacji, po podjęciu przez Radę Miasta Opola uchwały w tej sprawie;
- 6) obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich;
- 7) zawierania umów najmu i dzierżawy nieruchomości.

3. Zgody Rady Miasta Opola wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) nabywanie, zbywanie i obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości, których wartość rynkowa ustalona przez biegłego przekracza 3.000.000,00 zł, z wyłączeniem ustanawiania służebności;
- 2) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne;
- 3) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny;
- 4) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste;
- 5) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi, z wyłączeniem ustanawiania służebności;
- 6) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiana praw użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między Gminą – Miastem Opole, a Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do zasobu nieruchomości miasta Opola

§ 4. 1. Prezydent Miasta Opola może nabywać do zasobu Gminy – Miasta Opole prawo własności nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz inne ograniczone prawa rzeczowe ustanowione na nieruchomościach uwzględniając wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w razie ich braku w oparciu o wydaną decyzję o warunkach zabudowy lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola, potrzeby zabudowy i rozwoju miasta, a także obowiązek wykonania zadań publicznych, a w szczególności jeśli:

- 1) ich nabycie związane jest z zamierzonymi inwestycjami, koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, tworzeniem gminnych zasobów mieszkaniowych, uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości znajdujących się w posiadaniu Gminy – Miasta Opole;
- 2) ich nabycie skutkuje całkowitym lub częściowym zaspokojeniem wierzytelności przysługujących Gminie – Miastu Opole od właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, jeżeli egzekucja wierzytelności jest bezskuteczna;
- 3) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Miasto Opole 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 albo w drodze zamiany służącej realizacji celu społeczno-gospodarczego miasta w ramach zadań własnych;
- 6) ich nabycie następuje w wyniku oczywistej zasadnych roszczeń właścicieli nieruchomości, na podstawie odrębnych przepisów.

2. W zakresie określonym w ust. 1 Prezydent Miasta Opola może:

- 1) zawierać umowy kupna i zamiany nieruchomości oraz praw użytkowania wieczystego;
- 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego;
- 3) wykonywać wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo pierwokupu.

3. Cena nabycia nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nie powinna przewyższać wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Za cenę wyższą niż cena, o której mowa w ust. 3, wynoszącą jednak nie więcej niż cena ustalona przez biegłego rzeczoznawcę, powiększoną o 50% wartości – można nabywać nieruchomości przeznaczone pod realizację zadań własnych gminy, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Gminy Opole, z zastrzeżeniem §3 ust. 3 pkt 1.

§ 5. Zasady określone w §4 stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Miasta Opola dzierżawy, najmu, leasingu czy ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

Rozdział 3.

Sprzedaż nieruchomości i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste

§ 6. 1. Prawo własności nieruchomości zbywane jest w drodze sprzedaży.

2. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Opola, kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami, może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste. Dotyczy to w szczególności gruntów:

- 1) niezabudowanych;
- 2) zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub do rozbiórki;
- 3) zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu.

§ 7. W przypadku sprzedaży nieruchomości lub oddania jej w wieczyste użytkowanie bez przetargu określa się następujące stawki procentowe bonifikat od ceny zbywanych nieruchomości lub pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli zbycie lub oddanie nieruchomości następuje:

- 1) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych – wysokość bonifikaty 50%;
- 2) na rzecz osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo - rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacji pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego – wysokość bonifikaty 99%;
- 3) (uchylony)
- 4) na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej – wysokość bonifikaty 99%;
- 5) na rzecz właścicieli lokali w budynkach, w których przy wyodrębnianiu własności lokali wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, w przypadku zbywania gruntu na warunkach art. 209a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – wysokość bonifikaty 80%;
- 6) na cele mieszkaniowe, w przypadku zbywania gruntu na podstawie art. 37 ust. 3a pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – wysokość bonifikaty 90%.

Rozdział 4.

Przekazywanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę i najem

§ 9. 1. Zgody Rady Miasta wyrażonej odrębną uchwałą wymaga wydzierżawienie lub wynajęcie nieruchomości na okres powyżej 10 lat.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym – w umowie zawieranej przez Prezydenta Miasta Opola.

3. Udostępniając nieruchomości, Prezydent Miasta Opola obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań miasta obejmujących przekazywane nieruchomości.

4. W przypadku przekazywania nieruchomości zabudowanych wymagających nakładów na adaptację, modernizację, remont kapitalny oraz na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę – czas trwania umów powinien być ustalany z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

§ 10. 1. Prezydent Miasta Opola może ustalić wytyczne dotyczące zasad ustalania opłat z tytułu użytkowania, dzierżawy lub najmu, określając w nich zasady ustalania opłat wywoławczych w przypadku trybu przetargowego i kryteria różnicujące wysokość opłat dla tego celu.

2. Szczegółowe stawki czynszu za dzierżawę nieruchomości oraz opłaty roczne za użytkowanie nieruchomości, stanowiących własność Gminy Opole ustala Prezydent Miasta Opola w drodze odrębnych zarządzeń.

§ 11. Upoważnia się Prezydenta Miasta Opola do wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Rozdział 5.

Obciążanie nieruchomości

§ 12. 1. Nieruchomości gruntowe Miasta Opola mogą być odpłatnie obciążane przez Prezydenta Miasta służebnością oraz hipoteką.

2. Służebność na nieruchomości gruntowej Miasta Opola może zostać ustanowiona na podstawie aktu notarialnego zawartego przez Prezydenta Miasta. Podstawą do zawarcia umowy jest postanowienie Prezydenta Miasta Opola. Ustanowienie służebności nie może być sprzeczne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego danej nieruchomości.

3. Hipoteka na nieruchomości gruntowej Miasta Opola może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciąganych przez Miasto Opole pożyczek lub kredytów.

Rozdział 6.

Zgodność z przepisami o pomocy publicznej

§ 13. Przepisy uchwały stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis, określonych w szczególności w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013).

Rozdział 7.

Przepisy końcowe

§ 14. Niniejsze zasady nie naruszają Uchwał:

1. Nr XI/178/15 Rady Miasta Opola z 28 maja 2015 r. w sprawie określenia zasad obrotu lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Opole;

2. Nr XXVII/405/12 Rady Miasta Opola z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie określenia warunków przeznaczania do sprzedaży lokali użytkowych stanowiących zasób nieruchomości Gminy Opole;

3. Nr XXXV/340/04 Rady Miasta Opola z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie udzielenia bonifikaty użytkownikom wieczystym przy zbywaniu na ich rzecz prawa własności nieruchomości gruntowych wykorzystywanych na cele mieszkaniowe.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miasta Opola w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Opola

Stosownie do treści art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15 oraz art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940), art. 12 pkt 8 lit. a, art. 40 ust. 1, art. 42 ust. 1, art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 107, poz. 1907) do wyłącznej właściwości Rady Miasta należy ustanawianie zasad gospodarowania mieniem gminnym i powiatowym.

Gminnym i powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje Prezydent Miasta, do jego zakresu działania należą czynności faktyczne i prawne związane z bieżącym gospodarowaniem mieniem. Rada Miasta ustala zasady gospodarowania przekraczające zakres zwykłego zarządu, w szczególności nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Mając powyższe na uwadze proponuje się uchwalenie skorygowanych zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Opola w powyższym zakresie.

Proponowane zmiany obejmują następujące zapisy:

1.§3 ust. 2 pkt 4) – treść przed zmianami:

„wnoszenia nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego oraz innych praw rzeczowych i obligacyjnych do nieruchomości, jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek handlowych, utworzonych przez Gminę lub do których Gmina przystąpiła, po podjęciu przez Radę Miasta Opola uchwały w tej sprawie”

otrzymuje brzmienie:

”wnoszenia nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego oraz innych praw rzeczowych i obligacyjnych do nieruchomości, jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek handlowych, utworzonych przez Gminę lub do których Gmina przystąpiła”;

2.§3 ust. 3 pkt 1) – treść przed zmianami:

„nabywanie, zbywanie i obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości, których wartość rynkowa ustalona przez biegłego przekracza 3.000.000,00 zł”

otrzymuje brzmienie:

„nabywanie, zbywanie i obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości, których wartość rynkowa ustalona przez biegłego przekracza 3.000.000,00 zł, z wyłączeniem ustanawiania służebności”;

3.§3 ust. 3 pkt 5) – treść przed zmianami:

„nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi”

otrzymuje brzmienie:

„nieodpłatne obciążanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi, z wyłączeniem ustanawiania służebności”;

4. uchyla się §7 pkt 3) o treści:

„na rzecz Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego – wysokość bonifikaty 99%”

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222, poz. 1717, poz. 1881) nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami. Równocześnie, zgodnie dotychczasowym z zapisem §7 pkt. 3 zmienianego załącznika, przy sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego udzielana była bonifikata w wysokości 99%.

Równoległe funkcjonowanie tych zapisów uniemożliwia sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego bez bonifikaty.

5. §7 pkt 6) – treść przed zmianami:

„na cele mieszkaniowe – wysokość bonifikaty 90%”

otrzymuje brzmienie:

”na cele mieszkaniowe, w przypadku zbywania gruntu na podstawie art. 37 ust. 3a pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – wysokość bonifikaty 90%”;

6. §10 ust. 2) – treść przed zmianami:

”Szczegółowe stawki czynszu za dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Opole ustala Prezydent Miasta Opola w drodze odrębnego zarządzenia”

otrzymuje brzmienie:

”Szczegółowe stawki czynszu za dzierżawę nieruchomości oraz opłaty roczne za użytkowanie nieruchomości, stanowiących własność Gminy Opole ustala Prezydent Miasta Opola w drodze odrębnych zarządzeń”.

Ww. przepisy dają Radzie Miasta możliwość generalnego uregulowania spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, a zaproponowane zasady pozwolą na dostosowanie do obowiązującego prawa oraz na usprawnienie, zwiększenie efektywności i przejrzystości gospodarowania nieruchomościami miasta Opola.

Mając na uwadze racjonalne i efektywne gospodarowanie nieruchomościami gminy i miasta na prawach powiatu zapewniające realizację zadań własnych, a także założeń budżetowych proponuje się podjęcie niniejszej uchwały.

W związku z powyższym regulacja ta jest niezbędna i w pełni uzasadniona.