

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 2025 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich
wyzdierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub
na czas nieoznaczony przez Gminę Kędzierzyn-Koźle**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr VI/46/11 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony przez Gminę Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2013 r. poz. 664, z późn. zm.¹) w § 2 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Z zastrzeżeniem ust. 3, zgody Rady Miasta wymaga:

- 1) nabycie i zbycie przez Gminę prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz udziałów w tych prawach, jeżeli wartość nabywanych lub zbywanych praw i udziałów w prawach przekracza kwotę 600.000 zł albo gdy powierzchnia nieruchomości gruntowej, której własność lub prawo użytkowania wieczystego Gmina nabywa lub zbywa, lub powierzchnia nieruchomości gruntowej wyliczona proporcjonalnie do udziałów w prawie jej własności lub prawie użytkowania wieczystego, nabywanych lub zbywanych przez Gminę, przekracza 0,30 ha;
- 2) nabycie i zbycie przez Gminę lokalu mieszkalnego i użytkowego o wartości przekraczającej kwotę 600.000 zł;
- 3) obciążenie nieruchomości gruntowej prawem użytkowania wieczystego i użytkowania, jeżeli wartość nieruchomości gruntowej obciążanej tymi prawami przekracza kwotę 600.000 zł albo gdy powierzchnia nieruchomości gruntowej obciążanej prawem użytkowania wieczystego przekracza 0,30 ha;
- 4) obciążenie lokalu użytkowego prawem użytkowania, jeżeli wartość lokalu użytkowego obciążanego tym prawem przekracza kwotę 600.000 zł;
- 5) obciążenie nieruchomości gruntowej hipoteką, jeżeli wartość nieruchomości gruntowej obciążanej hipoteką przekracza kwotę 1.000.000 zł;
- 6) obciążenie lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego hipoteką, jeżeli wartość lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego obciążanego hipoteką przekracza 600.000 zł.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2014 r. poz. 638, z 2017 r. poz. 404 i 2761 oraz z 2019 r. poz. 632.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej.

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle zmieniającej uchwałę w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony przez Gminę Kędzierzyn-Koźle

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) do kompetencji rady należy podjęcie uchwały określającej zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Podjęta w dniu 28 lutego 2011 r., nowelizowana uchwałami Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr L/571/14 z dnia 26 lutego 2014 r., Nr XL/356/17 z dnia 26 stycznia 2017 r., Nr XLVIII/454/17 z dnia 26 października 2017 r. oraz Nr V/47/19 z dnia 31 stycznia 2019r., uchwała Nr VI/46/11 w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony przez Gminę Kędzierzyn-Koźle, umożliwia Prezydentowi Miasta, bez uprzedniej zgody Rady Miasta:

- 1) zbycie i nabycie prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz udziałów w tych prawach, jeżeli wartość nabywanych lub zbywanych praw i udziałów w prawach przekracza kwotę 300.000 zł albo gdy powierzchnia nieruchomości gruntowej, której własność lub prawo użytkowania wieczystego Gmina nabywa lub zbywa, lub powierzchnia nieruchomości gruntowej wyliczona proporcjonalnie do udziałów w prawie jej własności lub prawie użytkowania wieczystego, nabywanych lub zbywanych przez Gminę, przekracza 0,15 ha;
- 2) nabycie i zbycie przez Gminę lokalu mieszkalnego i użytkowego o wartości przekraczającej kwotę 300.000 zł;
- 3) obciążenie nieruchomości gruntowej prawem użytkowania wieczystego i użytkowania, jeżeli wartość nieruchomości gruntowej obciążanej tymi prawami przekracza kwotę 300.000 zł albo gdy powierzchnia nieruchomości gruntowej obciążanej prawem użytkowania wieczystego przekracza 0,15 ha;
- 4) obciążenie lokalu użytkowego prawem użytkowania, jeżeli wartość lokalu użytkowego obciążanego tym prawem przekracza kwotę 300.000 zł;
- 5) obciążenie nieruchomości gruntowej hipoteką, jeżeli wartość nieruchomości gruntowej obciążanej hipoteką przekracza kwotę 1.000.000 zł;
- 6) obciążenie lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego hipoteką, jeżeli wartość lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego obciążanego hipoteką przekracza 300.000 zł.”.

Zgoda Rady Miasta nie jest wymagana w przypadku nieodpłatnego nabycia przez Gminę prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz udziałów w tych prawach, nieodpłatnego nabycia lokali mieszkalnych i użytkowych, zbycia przez Gminę lokalu mieszkalnego i komunalnego budynku mieszkalnego stanowiącego w całości przedmiot najmu lub dzierżawy na rzecz najemcy takiego lokalu i najemcy lub dzierżawcy takiego budynku, korzystającego z pierwszeństwa w jego nabyciu, jak również nabycia i zbycia przez Gminę udziałów w prawie własności i prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w celu zniesienia współwłasności lub współużytkowania wieczystego.

Analiza rynku za lata 2023-25 nieruchomości zlokalizowanych na terenie Gminy Kędzierzyn-Koźle wykazuje, iż średnia cena jednostkowa 1m²:

- 1) nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową kształtuje się na poziomie 139,65 zł. netto (przy rozpiętości cen pomiędzy 139,65 zł. a 235,77 zł.),
- 2) nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej pod usługi kształtuje się na poziomie 89,16 zł. netto (przy rozpiętości cen pomiędzy 33,51 zł. a 168,48 zł.),

- 3) nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej rolnej kształtuje się na poziomie 5.54 zł. netto (przy rozpiętości cen pomiędzy 4,37 zł. a 7,85 zł.),
- 4) lokalu mieszkalnego kształtuje się na poziomie 4.134,73 zł. (przy rozpiętości cen transakcyjnych od 1.813,33 zł. do 6.122,88 zł.).
- 5) wartość lokalu użytkowego jest wyceniana w oparciu o dochód operacyjny wyliczany dla danego lokalu.

Biorąc powyższe wskazane wartości, zgody Rady wymagałoby zbycie i nabycie przez Prezydenta:

- każdej działki pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową o powierzchni 0,1500 ha o wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 209.475,00 zł., gdzie limit kwotowy pozwala na zbycie działki o powierzchni 0,2148 ha;
- każdej działki pod zabudowę usługową o powierzchni 0,1500 ha o wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 133.740,00 zł., gdzie limit kwotowy pozwala na zbycie działki o powierzchni 0,3364 ha;
- każdej działki rolnej o powierzchni 0,1500 ha o wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 8.310,00 zł., gdzie limit kwotowy pozwala na zbycie działki o powierzchni 5,4151 ha;
- każdego lokalu mieszkalnego zbywanego w trybie przetargowym o powierzchni do 72,5 m².

Wobec powyższego, biorąc pod uwagę sugestie radnych wskazane na komisjach problemowych tj. Komisji Infrastruktury oraz Komisji Finansowo-Gospodarczej o zwiększenie limitów powierzchniowych i wartościowych w przedmiotowej uchwale, Prezydent Miasta proponuje zwiększenie limitów wartości nieruchomości do 600.000,00 zł. oraz powierzchni do 0,3000 ha.

Podjęcie przedmiotowej uchwały nie wywoła skutków finansowych dla budżetu miasta.

W imieniu Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle realizację niniejszej uchwały przeprowadzi Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego **Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle**, który informację o jej realizacji złoży w trybie określonym w § 41 ust. 15 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle.

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska