

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 2025 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Leszna

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 ze zm.), art. 12 pkt 8 lit. a) ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107 ze zm.) Rada Miejska Leszna uchwala co następuje: Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Leszna w sprawach wymienionych w ustawach o samorządzie gminnym i samorządzie powiatowym, należących do właściwości Rady Miejskiej, wykonuje Prezydent Miasta na podstawie zasad określonych niniejszą Uchwałą

Rozdział 1
Zasady ogólne

§ 1. Ilekcóć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.),
- 2) nieruchomości - należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
- 3) zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy lub powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy lub powiatu,
- 4) nabyciu - rozumie się przez to nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy kupna - sprzedaży, nieodpłatnego przekazania przez Skarb Państwa lub inną jednostkę samorządu terytorialnego, darowizny, komunalizacji, rozwiązania umów użytkowania wieczystego, zasiedzenia i w innych przypadkach określonych odrębnymi przepisami,
- 5) zbyciu - rozumie się przez to:
 - a) przeniesienie prawa własności gruntu - sprzedaż, darowizna,
 - b) oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste,

c) wniesienie gruntu do spółki prawa handlowego jako wkładu niepieniężnego (aport),

6) zamianie - rozumie się przez to zamianę gruntów stanowiących własność gminy lub powiatu na grunty stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych lub na grunty będące w użytkowaniu wieczystym tych osób,

7) prawach rzeczowych ograniczonych rozumie się przez to: użytkowanie, służebność i hipotekę określone w przepisach ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.) oraz ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341),

8) prawie pierwokupu - jest to zastrzeżenie dla jednej ze stron wynikające z ustawy lub czynności prawnej, pierwszeństwa kupna nieruchomości (gruntowej, budynkowej) na wypadek gdy druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej,

9) prawie odkupu - jest to zastrzeżenie umowne na rzecz sprzedawcy zobowiązujące kupującego do przeniesienia z powrotem na sprzedawcę własności nabytej nieruchomości za zwrotem ceny,

10) budowie urządzeń infrastruktury technicznej - urządzenie albo modernizacja drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych,

11) okresie zamieszkiwania uprawniającym do bonifikaty - należy przez to rozumieć łączny okres zamieszkiwania wnioskodawcy lub jego małżonka w lokalu będącym przedmiotem sprzedaży i okres zamieszkiwania w tym lokalu ich osób bliskich, jeżeli osoby te były poprzednimi najemcami tego lokalu lub jego części. Okres zamieszkiwania ustala się na podstawie dokumentów przyznających tytuł najmu lokalu lub meldunkowych. Jeżeli wnioskodawca, jego małżonek albo ich osoby bliskie otrzymali obecny lokal w drodze dobrowolnej zamiany, wymiany z urzędu bądź jako lokal zamienny albo pomieszczenie zastępcze na skutek wykwaterowania z poprzednio zajmowanego lokalu, do którego posiadali tytuł najmu, do okresu zamieszkiwania w obecnym lokalu wlicza się również okres zamieszkiwania w poprzednim lokalu, przy czym poprzednio zajmowany lokal w dniu składania wniosku o wykup lub w dniu dokonania zamiany, bądź wykwaterowania winien być własnością miasta Leszna, a zamiana nie mogła być wymuszona zadłużeniem czynszowym. Do okresu zamieszkiwania wlicza się również okres zamieszkiwania wnioskodawcy w zasobach prywatnych na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu, pod warunkiem, że zakończenie najmu w zasobach prywatnych nie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie najemcy a wnioskodawca w okresie od zakończenia najmu w zasobach prywatnych do zamieszkiwania w zasobach komunalnych nie posiadał tytułu prawnego do innego lokalu,

12) użyczeniu - należy przez to rozumieć umowę, na mocy której użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy (nieruchomości).

§ 2. Nabywanie, zbywanie i obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości, wydzierżawianie, najem i użyczenie obejmuje gospodarowanie nieruchomościami w celu pozyskania, zachowania mienia i osiągnięcia z niego korzyści zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Rozdział 2

Nabywanie nieruchomości

§ 3. Nieruchomości nabywa się w celu tworzenia gminnego i powiatowego zasobu nieruchomości dla zapewnienia rozwoju miasta i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych, w ramach zadań własnych lub zleconych.

§ 4. 1. Prezydent Miasta nabywa prawo własności i prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w drodze:

- 1) umów cywilno-prawnych od osób fizycznych lub prawnych,
- 2) postanowień sądowych,
- 3) wykonywania prawa pierwokupu,
- 4) wykonywania prawa odkupu,
- 5) wywłaszczenia,
- 6) zamiany nieruchomości stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste gminy lub powiatu na nieruchomości stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub prawnych,
- 7) komunalizacji mienia Skarbu Państwa,
- 8) darowizny od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, za cenę nie większą od kwoty określonej na ten cel w aktualnie obowiązującym budżecie.

Rozdział 3

Zbywanie nieruchomości

§ 5. Zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej po uprzednim przeznaczeniu jej do zbycia i ujęciu w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy.

§ 6. 1 Zwalnia się z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu w przypadku:

- 1) sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe realizowane na mocy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 ze zm.) przez podmiot, dla którego budownictwo mieszkaniowe jest celem statutowym i który dochody przeznacza w całości na działalność statutową,
- 2) sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przeznaczonej na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych określonych w ustawie, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi, i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,

3) sprzedaży gruntu na rzecz posiadaczy, którzy wzniesli na tym gruncie budynek lub inne urządzenie o wartości przewyższającej znacznie wartość zajętej na ten cel działki,

4) sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę.

§ 7. 1. Nieruchomość lub jej części, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, można zbywać w drodze bezprzetargowej do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

2. Jeżeli nieruchomość określona w ust. 1 może służyć do poprawienia warunków zagospodarowania więcej niż jednej nieruchomości, i co najmniej dwóch właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości przyległych jest zainteresowanych jej nabyciem, wówczas należy zorganizować przetarg ograniczony do właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości przyległych.

3. Cena sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym na rzecz osoby, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa została zabudowana budynkiem mieszkalnym nie może być niższa niż 50% ceny sprzedaży określonej w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 8. Odrębna zgoda Rady Miejskiej wymagana jest na:

1) dokonanie darowizny nieruchomości na cele publiczne lub na rzecz Skarbu Państwa,

2) nieodpłatne oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego oraz w innych przypadkach określonych odrębnymi przepisami,

3) dokonanie zamiany nieruchomości między Skarbem Państwa i miasta bez obowiązku dokonania dopłaty w przypadku, gdy nieruchomość stanowiąca własność miasta ma wyższą wartość,

4) udzielenie bonifikaty przez Prezydenta Miasta Leszna od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w przypadkach określonych w art. 68 i art. 68a ustawy.

§ 9. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, nie niższej niż jej wartość powiększona o koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

§ 10. 1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, z wyłączeniem nieruchomości lokalowej, o której mowa w §17 niniejszej uchwały, może być rozłożona na wniosek nabywcy na raty:

1) okres rozłożenia na raty nie może być dłuższy niż 10 lat,

2) pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości i nie może być niższa od 50% ceny sprzedaży nieruchomości,

3) rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega zabezpieczeniu hipotecznemu i oprocentowaniu w wysokości stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

2. Wysokość pierwszej raty, o której mowa w ust. 1 pkt 2 Rada Miejska może obniżyć w uchwale wyrażającej zgodę na udzielenie bonifikaty lub odrębnej uchwale.

§ 11. Z tytułu oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę od ceny tej nieruchomości w wysokości:

- 1) 15% - dla ułamkowej części nieruchomości przyległej, która wraz z dotychczas wydzieloną działką będzie spełniać wymogi działki budowlanej, niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku, w którym wyodrębniona została własność lokali,
- 2) 25% - dla pozostałych nieruchomości.

§ 12. Dla sprzedawanych i oddawanych w użytkowanie wieczyste nieruchomości polegających na ich zabudowie ustala się termin zakończenia zabudowy- 4 lata.

§ 13. Prezydent Miasta Leszna w umowie sprzedaży zastrzega prawo odkupu sprzedawanej nieruchomości za zwrotem ceny w wysokości określonej w umowie sprzedaży, w przypadku nie dotrzymania warunków umowy, a w szczególności w przypadku nie zabudowania nieruchomości w określonych terminach. Prawo to ujawnia się w księdze wieczystej sprzedawanej nieruchomości.

§ 14. Prezydent Miasta Leszna udziela bonifikaty w opłacie rocznej w wysokości 50% z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe, osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

§ 15. Ustala się stawkę procentową opłaty rocznej za pozostałe nieruchomości gruntowe, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 5 w wysokości 5%.

§ 16. Prezydent Miasta zabezpieczy w umowie zbycia nieruchomości zwrot kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia. W tych przypadkach nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie Prezydenta Miasta Leszna. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej. Zapis powyższy podlega wpisowi w księdze wieczystej. Bonifikata nie podlega zwrotowi w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo na nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe oraz w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Rozdział 4

Zasady sprzedaży mieszkań komunalnych

§ 17. 1. Do sprzedaży przeznaczają się mieszkania komunalne znajdujące się w budynkach wykazanych w załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały, oddane w najem, z wyjątkiem:

- 1) mieszkań w budynkach, co do których przewidziana jest zmiana sposobu użytkowania,
- 2) mieszkań, oddanych w najem za czynsz wolny przez okres 7 lat od dnia zawarcia umowy najmu w drodze przetargu,
- 3) mieszkań w budynkach, w stosunku do których toczy się postępowanie w sprawie przeniesienia prawa własności na rzecz poprzednich właścicieli,
- 4) mieszkań, których najemcy mają zaległości czynszowe, lub nie dokonali z wynajmującym rozliczeń wzajemnych zobowiązań z tytułu najmu lokalu,
- 5) mieszkań, których najemcy lub współmałżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego,
- 6) lokali z czynszem socjalnym oraz tymczasowych pomieszczeń,
- 7) mieszkań, w stosunku do których uzasadnionym jest ich pozostawienie w zasobach komunalnych.

2. Lokal mieszkalny nabywany przez najemcę może być sprzedany za jednorazową zapłatą ceny lub należność może być rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 5 lat. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych na raty, pierwsza rata nie może być niższa od 50% ceny lokalu po uwzględnieniu udzielonej bonifikaty, zaś niespłacona część podlega oprocentowaniu równym stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

3. Ustala się zasady udzielania bonifikaty od ceny lokalu ustalonej na poziomie określonym przez rzeczoznawcę majątkowego:

- 1) w wysokości:
 - a) 40% - w budynkach wybudowanych do 1945 roku włącznie,
 - b) 25% - w budynkach wybudowanych po 1945 roku,
- 2) po zastosowaniu bonifikaty określonej w pkt 1 ustala się:
 - a) 10% bonifikaty za zamieszkiwanie w lokalu do 10 lat włącznie;
 - b) 20% bonifikaty za zamieszkiwanie w lokalu powyżej 10 lat,

3) w przypadku, gdy dochód miesięczny na 1 członka rodziny w gospodarstwie domowym nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze roku poprzedzającego rok, w którym wystąpiono z wnioskiem o sprzedaż wynajmowanego lokalu, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ustala się bonifikatę w wysokości 20% od ceny lokalu po zastosowaniu bonifikaty określonej w ust. 3 pkt 1 i 2,

4) w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w budynku wpisanym do rejestru zabytków ustala się bonifikatę wynoszącą 60% ceny lokalu,

5) łączna bonifikata nie może przekroczyć 70% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego przy sprzedaży za jednorazową zapłatą ceny,

6) łączna bonifikata nie może przekroczyć 60% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego przy sprzedaży po rozłożeniu należności na raty.

4. Udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży wymaga zgody Rady Miejskiej wyrażonej w odrębnej uchwale.

5. W przypadku wykazania do sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zabudowanej domem wielolokalowym przewidzianym do całkowitej prywatyzacji, w stosunku do osób którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu nie stosuje się bonifikat określonych w ust. 3.

6. Pomieszczenia lub zespół pomieszczeń, które nie stanowią samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.) mogą być przedmiotem zbycia w trybie bezprzetargowym na rzecz właściciela samodzielnego lokalu mieszkalnego, do którego przylega te pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, za cenę nie niższą niż 50% wartości określonej w operacie szacunkowym.

Rozdział 5

Najem, dzierżawa i użyczenie

§ 18. 1. Wydzierżawienie i najem nieruchomości oraz najem lokali użytkowych następuje na czas nie oznaczony i oznaczony nie dłuższy niż 29 lat.

2. Okres dzierżawy i najmu określa Prezydent Miasta uwzględniając cel dzierżawy i najmu, wysokość nakładów ponoszonych przez dzierżawców i najemców oraz zamierzenie inwestycyjne określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

3. Rada Miejska wyraża zgodę na wydzierżawienie, najem, użyczenie nieruchomości oraz najem lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

4. Rada Miejska wyraża zgodę również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 19. 1. Wydzierżawienie i najem nieruchomości lub ich części oraz najem lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub za zgodą Rady Miejskiej.

2. Zawarcie pierwszej umowy na okres do 3 lat, w tym także umów krótkoterminowych na okres do 3 miesięcy, nie musi następować w drodze przetargu oraz nie wymaga zgody Rady Miejskiej.

3. Nieruchomości Miasta lub ich części mogą być oddane w trybie bezprzetargowym oraz bez zgody Rady Miejskiej w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość w przypadku gdy:

- 1) bezskutecznie dwukrotnie ogłoszono przetarg,
- 2) teren wykorzystywany jest na cele rolnicze oraz na przydomowe ogródki,
- 3) osoby, które przez okres co najmniej 3 lat były dzierżawcą lub najemcą nieruchomości i nie posiadały zaległości w zapłacie czynszu oraz innych należności określonych postanowieniami poprzedniej umowy,
- 4) nieruchomości lub lokale użytkowe wykorzystywane są przez fundacje lub stowarzyszenia na cele statutowe niezwiązane z działalnością zarobkową oraz przez twórców w zakresie służącym prowadzeniu działalności charytatywnej, kulturalnej leczniczej, opiekuńczej lub oświatowej,
- 5) kluby sportowe i stowarzyszenia sportowe dzierżawią nieruchomość na cele związane z realizacją ich statutowej działalności,
- 6) najemca lub dzierżawca jest właścicielem nakładów poniesionych za zgodą Miasta na budowę obiektu handlowo-usługowego położonego na gruncie Miasta,
- 7) nieruchomości lub lokale wykorzystywane są na cel publiczny,
- 8) nieruchomości dzierżawione lub wynajmowane są w celu urządzenia i użytkowania dróg dojazdowych do zaplecza budowy,
- 9) najem lub dzierżawa dotyczy pomieszczeń gospodarczych, w szczególności komórek, strychów, piwnic oraz garaży i następuje na nieruchomości zabudowanej oraz na cel niezwiązany z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- 10) nieruchomości dzierżawione lub wynajmowane są w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność lub oddanie w użytkowanie wieczyste wnioskodawcy, który zamierza tą nieruchomość lub jej część wydzierżawić, jeżeli nie może być ona zagospodarowana jako odrębna nieruchomość,
- 11) nieruchomości dzierżawione lub wynajmowane są na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych, innych jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa oraz spółkom z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkom akcyjnym, w których Miasto Leszno jest jedynym wspólnikiem lub akcjonariuszem,
- 12) nieruchomości dzierżawione lub wynajmowane są z przeznaczeniem pod lokalizację kontenerów na nieczystości stałe, z osobami fizycznymi i prawnymi,

13) najem lub dzierżawa ma być zwarta ze współwłaścicielami nieruchomości, w której udział posiada Miasto. W pozostałych przypadkach wymagana jest odrębna zgoda Rady.

4. W przypadku zgłoszenia więcej niż jednego wniosku o dzierżawę lub najem, zobowiązuje się Prezydenta Miasta do wyłonienia dzierżawcy lub najemcy w postępowaniu przetargowym.

§ 20. Nieruchomości stanowiące własność Miasta Leszna mogą być użyczane jednostkom organizacyjnym Miasta, osobom fizycznym jeżeli taka potrzeba wynika z zasad przyznawania i korzystania ze środków pomocowych, komunalnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej lub osobom prawnym, w celu prowadzenia działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, wychowawczej, sportowej, turystycznej, nie związanej z działalnością zarobkową a także organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego.

§ 21. 1. Prezydent Miasta określa na dany rok wysokość:

- 1) stawek czynszu za 1 m² dzierżawy lub najem terenów stanowiących własność Miasta Leszna, na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Leszna,
- 2) stawek wywoławczych czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych na podstawie średniorocznego zwaloryzowanego wymiaru czynszu roku poprzedniego, przy uwzględnieniu sfer i kategorii lokali użytkowych,
- 3) stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych przeznaczonych na cele statutowe o charakterze społecznym oraz na prowadzenie działalności w zakresie kultury i sztuki, nie większą niż 50% stawek określonych w ust. 1 pkt 2) powyżej.

2. W przypadku braku wyłonienia w pierwszym przetargu najemcy lub dzierżawcy ogłasza się drugi przetarg. Stawka wywoławcza czynszu za 1 m² w drugim przetargu nie może być niższa niż 75% stawki wywoławczej z pierwszego przetargu. Bezskuteczność dwukrotnie ogłoszonego przetargu umożliwia oddanie w najem lub w dzierżawę w drodze negocjacji. Uprawnienie do tytułu najmu (dzierżawy) w drodze negocjacji nie przysługuje najemcy (dzierżawcy), który bezpośrednio przed przetargiem wypowiedział najem (dzierżawę) nieruchomości lub lokalu użytkowego, albo z którym najem (dzierżawę) rozwiązano bez wypowiedzenia z jego winy.

§ 22. Czynsz najmu lokali użytkowych i nieruchomości oraz czynsz dzierżawy nieruchomości podlega waloryzacji w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w okresach nie dłuższych niż 12 miesięcy. Zmiana czynszu dokonywana jest przez Wynajmującego w formie pisemnego zawiadomienia.

Rozdział 6

Obciążanie nieruchomości

§ 23. 1. Nieruchomości mogą być obciążone prawami rzeczowymi ograniczonymi:

1) za wynagrodzeniem określonym w umowie między Prezydentem Miasta a nabywcą w wysokości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego,

2) nieodpłatnie wzajemnie,

3) nieodpłatnie na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Miejskiej.

2. Zawieranie umów użytkowania z przeznaczeniem na cele publiczne na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata i czas nieoznaczony następuje w drodze bezprzetargowej. W pozostałych przypadkach wymagana jest zgoda Rady Miejskiej wyrażona odrębną uchwałą.

§ 24. Nieruchomości mogą być obciążone hipoteką do wysokości zobowiązań finansowych wynikających z uchwał finansowych podejmowanych przez Radę oraz zawartych umów nabycia nieruchomości.

Rozdział 7 Przepisy przejściowe

§ 25. Wnioski o sprzedaż lokali mieszkalnych, które zostały złożone do dnia w życie niniejszej uchwały będą rozpatrywane na podstawie przepisów i zasad obowiązujących w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 8 Postanowienia końcowe

§ 26. W przypadku, gdy umowa najmu mieszkań za czynsz wolny została zawarta do dnia wejścia w życie niniejszej Uchwały, okres o którym mowa w §17 ust. 1 pkt 2 wynosi 5 lat.

§ 27. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta do składania Radzie informacji o podjętych zarządzeniach w sprawie gospodarowania nieruchomościami.

§ 28. Traci moc: - Uchwała nr XIX/216/2008 Rady Miejskiej Leszna z 21 lutego 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Leszna (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 r. poz. 5554 ze zm.).

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 30. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.Załączniki: Załącznik 1 Wykaz budynków ze wspólnotami mieszkaniowymi
Załącznik nr 2 Wykaz budynków przewidzianych do całkowitej prywatyzacji

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2025 r.

Wykaz budynków ze wspólnotami mieszkaniowymi

Lp.	ADRES NIERUCHOMOŚCI	ZARZĄD	LOKALE MIESZKALNE		LOKALE UŻYTKOWE	
			ILOŚĆ	POW.[m²]	ILOŚĆ	POW. [m²]
1	2	3	4	5	6	7
1	ANDRZEJEWSKIEGO 1-5	MZBK	25	1758,40	-	-
2	ANDRZEJEWSKIEGO 6-7	MZBK	10	703,10	-	-
3	BOCZNA 8	MZBK	4	237,02	-	-
4	CHROBREGO 25-26	MZBK	15	770,32	-	-
5	CHROBREGO 43	MZBK	3	160,08	1	59,25
6	CHROBREGO 46	MZBK	9	437,36	-	-
7	CHROBREGO 49	MZBK	19	1233,07	-	-
8	DĄBROWSKIEGO 29-31	MZBK	20	1025,05	-	-
9	DĄBROWSKIEGO 33-35	SYSTEM PLUS	21	1112,03	-	-
10	DĄBROWSKIEGO 37-39	SYSTEM PLUS	20	1.044,03	-	-
11	DĄBROWSKIEGO 41-43	MZBK	18	1453,45	-	-
12	JAGIELLOŃSKA 1	MZBK	9	688,02	-	-
13	JAGIELLOŃSKA 3	SYSTEM PLUS	12	1119,16	-	-
14	JAGIELLOŃSKA 5-5A	MZBK	23	1660,80	-	-
15	JAGIELLOŃSKA 10	LSM	48	2470,40	-	-
16	JANA PAWŁA II 4	MZBK	6	319,91	-	-
17	KLONOWICZA 3	MZBK	7	479,67		
18	JEZIORKOWSKIEJ 12-16 i 18-22	ZIELONE ŚWIATŁO	51	2822,50	-	-
19	JEZIORKOWSKIEJ 38-40-42	BAZA	18	1154,49	-	-
20	KOMEŃSKIEGO 2	MZBK	7	401,37	-	-
21	KOŚCIELNA 3	MZBK	5	246,74	1	43,27
22	KOŚCIELNA 9	MZBK	5	235,87	-	-
23	KRASIŃSKIEGO 3 METZIGA 9	MZBK	18	939,77	-	-
24	KRASIŃSKIEGO 4	MZBK	10	611,52	-	-
25	KRASIŃSKIEGO 7/SŁOWIAŃSKA 24	MZBK	6	335,95	5	238,67
26	KRASIŃSKIEGO 11	MZBK	11	504,88	-	-
27	LESZCZYŃSKICH 10	MZBK	5	223,13	-	-
28	LESZCZYŃSKICH 11	MZBK	6	309,46	1	167,50
29	LESZCZYŃSKICH 13	MZBK	11	525,30	1	23,90
30	LESZCZYŃSKICH 20	MZBK	13	972,93	3	156,60
31	LESZCZYŃSKICH 42-42a	MZBK	17	818,05	2	89,24
32	LIPOWA 24	MZBK	11	824,10	-	-
33	LIPOWA 67-67A	MZBK	17	749,87	-	-
34	ŁAZIEBNA 1	MZBK	10	414,25	-	-
35	ŁAZIEBNA 14	MZBK	10	671,30	1	150,30
36	ŁAZIEBNA 13 ŚREDNIA 12A	MZBK	6	443,01	3	248,09

37	ŁAZIEBNA 12/ŚREDNIA 13	MZBK	10	544,69	4	189,10
38	1 MAJA 92	MZBK			2	96,70
39	MATEJKI 2-3	MZBK	7	491,88	-	-
40	MATEJKI 4	MZBK	4	233,35	-	-
41	MATEJKI 5	MZBK	6	511,79	1	21,00
42	MARCINKOWSKIEGO 4	PROPER HOME	8	554,36	-	-
43	METZIGA 1-2	MZBK	14	1036,52	2	208,41
44	METZIGA 5	MZBK	5	322,80	-	-
45	METZIGA 6	MZBK	16	872,03	-	-
46	METZIGA 31	MZBK	9	526,47	-	-
47	METZIGA 32	MZBK	4	213,54	9	829,98
48	NARUTOWICZA 8	MZBK	4	193,10	2	97,94
49	NARUTOWICZA 11	MZBK	8	474,23	-	-
50	NARUTOWICZA 17	MZBK	6	391,35	1	189,00
51	NARUTOWICZA 25	MZBK	4	195,68	1	38,15
52	NARUTOWICZA 30	SYSTEM PLUS	7	398,91	1	22,13
53	NARUTOWICZA 55	MZBK	8	532,96	-	-
54	NARUTOWICZA 87	OPENRENT	5	283,65	-	-
55	NIEMIECKA 2-14	LSM	70	3264,80	-	-
56	NIEPODLEGŁOŚCI 38	MZBK	10	692,34	-	-
57	NIEPODLEGŁOŚCI 53	SYSTEM PLUS	11	965,15	-	-
58	NIEPODLEGŁOŚCI 54	MZBK	9	681,70	-	-
59	NIEPODLEGŁOŚCI 74-76	MZBK	20	1321,09	-	-
60	NIEPODLEGŁOŚCI 78-84	MZBK	40	2365,05	-	-
61	NIEPODLEGŁOŚCI 86-90	MZBK	30	1860,00	-	-
62	NIEPODLEGŁOŚCI 102-106	MZBK	30	1532,21	-	-
63	NIEPODLEGŁOŚCI 108-116	MZBK	50	2972,40	-	-
64	OFIAR KATYNIA 11	MZBK	8	359	-	-
65	OPALIŃSKICH 30-34	MZBK	30	1396,00	-	-
66	OPALIŃSKICH 48-52	MZBK	30	1569,07	-	-
67	MUŚNICKIEGO 5	BAZA	30	1329,50	-	-
68	MUŚNICKIEGO 6	MZBK	30	1314,50	-	-
69	PROCHOWNIA 5-7-9	MZBK	80	3406,50	-	-
70	PROCHOWNIA 13	LSM	80	3429,00	-	-
71	PRZEMYSŁOWA 7	MZBK	11	625,21	-	-
72	PRZEMYSŁOWA 28	MZBK	13	932,86	-	-
73	RUMUŃSKA 5	LSM	62	3474,00	-	-
74	SIENKIEWICZA 10	MZBK	5	369,90	1	22,70
75	SIENKIEWICZA 18-19	BROKER	17	753,03	-	-
76	SIENKIEWICZA 20-21	BROKER	18	749,38	1	44,20
77	SIENKIEWICZA 26	MZBK	8	492,95	-	-
78	SIKORSKIEGO 2-4	MZBK	30	1199,16	-	-
79	SIKORSKIEGO 6-8	MZBK	30	1176,16	-	-
80	SIKORSKIEGO 9-11-13	MZBK	45	1700,70	-	-
81	SIKORSKIEGO 10-12	MZBK	30	1179,78	-	-
82	SIKORSKIEGO 14-16	SYSTEM PLUS	30	1189,92	-	-
83	SIKORSKIEGO 22-24	MZBK	30	1198,70	-	-
84	SIKORSKIEGO 26-28-30	MZBK	45	1704,70	-	-
85	SŁOWIAŃSKA 23	MZBK	5	311,60	1	61,52

86	KRASIŃSKIEGO 7 SŁOWIAŃSKA 24	MZBK	5	276,18	6	296,15
87	SŁOWIAŃSKA 32	MZBK	11	828,43	3	185,42
88	SŁOWIAŃSKA 39	SYSTEM PLUS	5	217,50	1	48,31
89	SŁOWIAŃSKA 43-45	MZBK	9	678,13	1	152,34
90	17-GO STYCZNIA 3	MZBK	7	462,93	-	-
91	17-GO STYCZNIA 15	MZBK	10	524,94	-	-
92	17-GO STYCZNIA 16-22	MZBK	40	1929,00	-	-
93	17-GO STYCZNIA 42-48	MZBK	40	1933,00	-	-
94	ŚREDNIA 9	MZBK	6	296,14	1	45,10
95	WŁODARCZAKA 5	MZBK	16	747,42	-	-
96	WŁODARCZAKA 7	MZBK	16	744,09	-	-
97	WŁODARCZAKA 25-35	MZBK	60	3006,40	-	-
98	WŁODARCZAKA 32-36	MZBK	30	1677,88	-	-
99	WOLNOŚCI 28	MZBK	8	409,84	2	68,70
100	WOJSKA POLSKIEGO 1-3	ZIELONE ŚWIATŁO	18	1004,50	-	-
101	WOJSKA POLSKIEGO 2-4	MZBK	24	1036,50	-	-
102	WOJSKA POLSKIEGO 6-8	MZBK	24	1030,86	-	-
103	WOJSKA POLSKIEGO 10-12	MZBK	24	1037,72	-	-
104	WOJSKA POLSKIEGO 14-16	MZBK	24	1036,00	-	-
105	WYSZYŃSKIEGO 44	ZIELONE ŚWIATŁO	10	477,00	-	-
106	WYSZYŃSKIEGO 59	PROPER HOME	6	342,28	-	-
107	ZIELONA 8	MZBK	3	157,30	1	32,21
108	ZWYCIĘSTWA 1-3-5-7	BAZA	54	2100,70	2	241,10

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia.....2025 r.

Wykaz budynków przewidzianych do całkowitej prywatyzacji

Lp.	Wyszczególnienie	KW	Ozn. geodezyjne	Sprzedaż nieruchomości		Sprzedaż budynku		Zwrot /wyburzenie	
				Iloś ć loka li w bud.	Pow. lokali	Iloś ć lok ali w bud .	Pow. lokali	Iloś ć loka li w bud.	Pow. lokali
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Wałowa 14	24106	ark. m. 8 dz. 87/1	5	151,99	-	-	-	-
2	Kraśńskiego 16	24788	ark. m. 47 dz. 147/1 dz. 147/2	7	477,86	-	-	-	-
3	Nowy Rynek 3	940	ark. m. 47 dz. 164	-	-	9	324,47	-	-
4	Zielona 14	25131/8	ark. m. 47 dz. 99/2	-	-	6	713,48	-	-
5	Słowiańska 57	24795/3	ark. m. 47 dz. 112	-	-	9	384,69	-	-
6	Leszczyńskich 16	2986/9	ark. m. 47 dz. 252	5	205,35	-	-	-	-
7	Średnia 22	24105	ark. m. 8 dz. 129	-	-	2	91,88	-	-
8	Łaziebna 8	24103	ark. m. 8 dz. 138	-	-	3	123,83	-	-

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ LESZNA
z dnia2025 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Leszna

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do kompetencji rady gminy należy określenie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz określenia zasad zawierania przez strony, po zakończeniu umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony do 3 lat, kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Na skutek wielokrotnych zmian przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz podjętych przez Radę Miejską Leszna zmian w obecnie obowiązującej uchwale zachodzi konieczność dostosowania dotychczas obowiązującej uchwały Rady Miejskiej Leszna regulującej tę materię do obowiązującego prawa. Jednocześnie praktyczne stosowanie uchwały w dotychczasowym brzmieniu pozwoliło na weryfikację jej założeń oraz wyciągnięcie wniosków, które stanowią podstawę wprowadzenia zmian.

Dokonano weryfikacji opłat rocznych za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste, dostosowując je do obowiązujących przepisów prawa. Ustala się na podstawie art. 76. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami 5% stawkę opłaty rocznej za pozostałe grunty niezabudowane.

Dokonano zmiany wysokości udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego określonego przez rzeczoznawcę majątkowego w zakresie zmiany stawki procentowej za wiek budynku, w którym znajduje się lokal oraz za okres zamieszkiwania najemcy w zasobie komunalnym. Wprowadza się 40% bonifikatę jeśli lokal znajduje się w budynku wybudowanym do 1945 roku włącznie oraz 25% bonifikatę jeśli lokal znajduje się w budynku wybudowanym po 1945 roku. Proponuje się udzielenie 10% bonifikaty w przypadku zamieszkiwania przez najemcę w zasobie komunalnym do 10 lat włącznie, a 20% bonifikatę jeśli zamieszkuje powyżej tego okresu. Ponadto, łączna wysokość bonifikaty nie powinna przekraczać 60% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w przypadku rozłożenia ceny na raty. W przypadku zapłaty jednorazowej wysokość bonifikaty nie może przekroczyć 70% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Wprowadza się możliwość sprzedaży pomieszczeń, które nie stanowią samodzielnego lokalu mieszkalnego na rzecz właściciela samodzielnego mieszkania do którego przylega te pomieszczenie z możliwością udzielenia do 50% bonifikaty od ceny sprzedaży określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Projekt uchwały systematyzuje oddawanie nieruchomości w najem i dzierżawę. Określa zasady oddawania nieruchomości w dzierżawę w trybie bezprzetargowym oraz obliguje Prezydenta Miasta do

ogłoszenia przetargu na wydierżawienie nieruchomości lub najem lokali użytkowych w przypadku pojawienia się dwóch zainteresowanych podmiotów.

Czynsz najmu lokali użytkowych i nieruchomości oraz czynsz dzierżawy nieruchomości będzie podlegał waloryzacji w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w okresach nie dłuższych niż 12 miesięcy.

Umożliwia się sprzedaż w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej gruntu z możliwością udzielenia 50% bonifikaty w przypadku, gdy nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe, a sprzedawany grunt może służyć do poprawienia warunków zagospodarowania tylko jednej nieruchomości.

Dokonano weryfikacji przeznaczonych do prywatyzacji budynków komunalnych Miasta Leszna. Rezygnuje się ze sprzedaży i podejmuje się działania w celu modernizacji budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy następujących ulicach:

- gen. Jarosława Dąbrowskiego 17-19,
- Sebastiana Klonowicza 6-7-8,
- Dożynkowej 37,
- Przemysłowej 27.

W projekcie uchwały wskazuje się do sprzedaży w trybie całkowitej prywatyzacji w przetargu nieograniczonym budynki zlokalizowane przy ul. Słowiańskiej 57 oraz Nowy Rynek 3.

Ponadto odnosząc się pozytywnie do wniosków lokatorów mieszkań komunalnych będzie możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych przy ul. Leszczyńskich 16 oraz Wałowej 14 na rzecz najemców.

Zaproponowane w projekcie uchwały zmiany pozwolą na jej dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa oraz zwiększą efektywność gospodarowania nieruchomościami Miasta Leszna. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest niezbędne i w pełni uzasadnione.