

**UCHWAŁA NR XXXII/230/2026
RADY MIEJSKIEJ W KĘPNIE**

z dnia 30 lipca 2026 r.

w sprawie warunków udzielania bonifikaty oraz wysokości stawek procentowych przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Kępno w drodze bezprzetargowej w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 68 ust. 1 pkt 10, art. 68 ust. 1b w związku z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399), **uchwała się, co następuje :**

§ 1. Określa się warunki udzielenia bonifikaty i wysokość stawki procentowej przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Kępno, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

§ 2. 1. Burmistrz Miasta i Gminy Kępno może udzielić bonifikaty osobom fizycznym będącym właścicielami albo użytkownikami wieczystymi nieruchomości przyległych do nieruchomości stanowiących własność Gminy Kępno, przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, jeżeli nieruchomości te nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

2. Warunkami udzielenia bonifikaty, o której mowa w ust. 1, są:

- 1) przeznaczenie lub wykorzystywanie nieruchomości na cele mieszkaniowe;
- 2) powierzchnia sprzedawanej nieruchomości nie może przekraczać 30% powierzchni nieruchomości przyległej według stanu na dzień sprzedaży;
- 3) jednorazowa zapłata ceny sprzedawanej nieruchomości.

3. Oceny spełnienia warunków określonych w ust. 2 dokonuje się na podstawie dokumentów zgromadzonych w sprawie, w szczególności operatu szacunkowego sporządzonego dla potrzeb sprzedaży nieruchomości.

4. Ustala się stawkę procentową bonifikaty w wysokości 50% od ceny sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kępno.

5. Bonifikaty nie udziela się w przypadku przeznaczenia nabywanej nieruchomości do wykorzystania w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kępno.

§ 4. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kępnie

Tomasz Solecki

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XXXII/230/2026
Rady Miejskiej w Kępnie
z dnia 30 lipca 2026 roku

w sprawie warunków udzielania bonifikaty oraz wysokości stawek procentowych przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Kępno w drodze bezprzetargowej w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nieruchomość stanowiąca własność gminy może zostać zbyta w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest sprzedawana na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, pod warunkiem że nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

Na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 10 oraz ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami rada gminy jest uprawniona do określenia warunków udzielania bonifikat oraz wysokości stawek procentowych stosowanych przy sprzedaży tego rodzaju nieruchomości.

Projekt uchwały ma na celu ustanowienie przejrzystych i jednolitych zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości gminnych zbywanych w drodze bezprzetargowej na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Przyjęcie uchwały umożliwi prowadzenie jednolitej polityki gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości oraz zapewni równe traktowanie wszystkich osób spełniających warunki określone w uchwale.

Bonifikata ma charakter fakultatywny i może zostać udzielona wyłącznie po spełnieniu warunków określonych w uchwale. Warunki te zostały skonstruowane w sposób obiektywny, pozostają w bezpośrednim związku z celem sprzedaży określonym w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz służą ochronie interesu majątkowego Gminy Kępno.

Przyjęte warunki udzielania bonifikaty zapewniają, że preferencyjne zasady sprzedaży będą miały zastosowanie wyłącznie do nieruchomości służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz w przypadkach, w których nie naruszy to interesu majątkowego Gminy Kępno. Natomiast przyjęta wysokość bonifikaty oraz ograniczenie powierzchni nieruchomości objętej bonifikatą stanowią wyważenie pomiędzy potrzebą racjonalnego gospodarowania mieniem komunalnym, a umożliwieniem właścicielom nieruchomości sąsiednich nabywania gruntów, które samodzielnie nie przedstawiają wartości użytkowej ani inwestycyjnej.

Ograniczenie możliwości udzielenia bonifikaty do nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe odpowiada celowi określonemu w art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wprowadzenie obowiązku jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży ogranicza ryzyko finansowe Gminy i zapewnia niezwłoczny wpływ środków do budżetu. Dodatkowo ograniczenie powierzchni nieruchomości objętej bonifikatą do 30% powierzchni nieruchomości przyległej zapobiega stosowaniu preferencyjnych zasad sprzedaży w odniesieniu do gruntów o znacznej powierzchni, zachowując proporcję pomiędzy wielkością nieruchomości zbywanej i nieruchomości poprawianej. Należy podkreślić, że ocena spełnienia przesłanek uprawniających do udzielenia bonifikaty nastąpi na podstawie dokumentów zgromadzonych w postępowaniu, w szczególności operatu szacunkowego sporządzonego zgodnie z § 70 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz dokumentów planistycznych. Przepis ten określa sposób ustalenia różnicy wartości nieruchomości przyległej przed i po nabyciu nieruchomości.

Przyjęcie uchwały przyczyni się do racjonalnego gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kępno poprzez umożliwienie zbywania nieruchomości, które z uwagi na swoje położenie, powierzchnię lub kształt nie mogą stanowić samodzielnych nieruchomości, a ich wykorzystanie jest możliwe wyłącznie przez właścicieli nieruchomości sąsiednich. W konsekwencji nastąpi uporządkowanie stanu nieruchomości, poprawa ładu przestrzennego oraz ograniczenie kosztów związanych z utrzymaniem i administrowaniem nieruchomościami, które nie przedstawiają samodzielnej wartości użytkowej.

Projekt uchwały jest zgodny z przepisami ustawy o samorządzie gminnym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, a przyjęte rozwiązania pozostają w granicach upoważnienia ustawowego wynikającego z art. 68 ust. 1 pkt 10 i ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przyjęte rozwiązania pozostają również zgodne z zasadą racjonalnego gospodarowania mieniem komunalnym, o której mowa w ustawie o samorządzie gminnym oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały jest zasadne.

I Zastępca Burmistrza Miasta i Gminy Kępno

Artur Kosakiewicz