

**UCHWAŁA NR XXIX/575/16
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 21 grudnia 2016 r.

w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z p. zm.) oraz art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 pkt. 8, art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z p. zm.) - **Rada Miasta Oświęcim postanawia:**

§ 1. Określić ogólne zasady gospodarowania nieruchomościami - ich zbywania, nabywania, obciążania, wydzierżawiania - w odniesieniu do mienia stanowiącego własność Miasta Oświęcim jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 3. Tracą moc obowiązującą uchwały Rady Miasta Oświęcim:

- 1) Uchwała Nr LXIV/650/06 Rady Miasta Oświęcim z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim (tekst jednolity Dz.Urz. Województwa Małopolskiego z 2013 r. poz. 1892),
- 2) Uchwała Nr L/958/14 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXIV/650/06 Rady Miasta Oświęcim z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim (Dz.Urz.Woj. Małopolskiego z 2014 r. poz. 2172),
- 3) Uchwała Nr VII/122/15 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXIV/650/06 Rady Miasta Oświęcim z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim (Dz.Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 1960)

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Piotr Hertig
Piotr Hertig

Przewodniczący Rady
Piotr Hertig
Piotr Hertig

Załącznik do Uchwały Nr XXIX/575/16
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 21 grudnia 2016 r.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Miasta Oświęcim oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z p. zm.) oraz niniejsza uchwała.

2. Prezydent Miasta Oświęcim gospodarując nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej przekazania nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie wynikające z planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Oświęcim lub decyzji o warunkach zabudowy, a w przypadku ich braku zapisów studium zagospodarowania przestrzennego i w takim zakresie może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- 3) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo własności innej nieruchomości gruntowej,
- 4) wносить nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego do spółek prawa handlowego, utworzonych przez Miasto Oświęcim lub do których Miasto Oświęcim przystąpiło po podjęciu przez Radę Miasta stosownej uchwały,
- 5) przekazywać nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątek tworzonych przez Miasto Oświęcim lub z jego udziałem fundacji po podjęciu przez Radę Miasta uchwały w tej sprawie,
- 6) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich,
- 7) przekazywać nieruchomości jednostce organizacyjnej Miasta Oświęcim nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd,

8) wynajmować, wydzierżawiać, użyczać nieruchomości gminne.

3. Prezydent Miasta Oświęcim wykonuje kompetencje należące do Miasta Oświęcim jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892).

§ 2.

Ustalenie formy przetargu na sprzedaż nieruchomości lub oddanie ich w użytkowanie wieczyste, oddanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem należy do Prezydenta Miasta, z tym zastrzeżeniem, że przetarg pisemny przeprowadza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami Miasta Oświęcim, w szczególności co do sposobu wykorzystania lub zabudowania nieruchomości.

§ 3.

Zgody Rady Miasta wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

1) zbywanie nieruchomości stanowiących własność Miasta Oświęcim, w tym sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych,

2) wnoszenie nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek prawa handlowego,

3) dzierżawa gruntu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony lub gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierane są umowy, których przedmiotem jest ten sam grunt,

4) nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta Oświęcim,

5) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne,

6) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny,

7) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste,

8) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,

9) przejęcie nieruchomości od Skarbu Państwa w drodze darowizny,

10) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiana prawa użytkowania wieczystego na prawo użytkowania wieczystego.

Rozdział II

Zasady nabywania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości

§ 4.

1. Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, może nastąpić z uwagi na uzasadniony interes Miasta Oświęcim, a w szczególności:

- 1) w celu realizacji zadań własnych Miasta Oświęcim,
- 2) w celu realizacji inwestycji ujętych w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym,
- 3) w celu realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych przez Miasto Oświęcim,
- 5) w celu tworzenia zwartych kompleksów nieruchomości gminnych ułatwiających gospodarowanie nimi zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem,
- 6) w przypadkach wynikających z odrębnych ustaw.

2. Wykup gruntów, o których mowa w ust. 1 następuje z urzędu lub na wniosek właścicieli nieruchomości. O kolejności wykupu gruntów na realizację zadań Miasta Oświęcim decyduje priorytetowy charakter zadań przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z potrzeb Miasta.

3. Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta Oświęcim może nastąpić również w postępowaniu zniesienie współwłasności oraz w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatków stanowiących dochody Miasta Oświęcim, a także poprzez realizację przysługującego Miastu Oświęcim prawa pierwokupu, spadkobrania, zasiedzenia lub innych praw wynikających z przepisów szczególnych.

§ 5.

1. Prezydent Miasta nabywając nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości w formie odpłatnej nabywa je po cenie ustalonej po przeprowadzeniu rokowań.

2. Cena nabycia nieruchomości może być zapłacona jednorazowo, w ramach posiadanych środków w budżecie, lub rozłożona na raty. Wysokość oprocentowania jest ustalana w drodze umowy stron.

Rozdział III

Sprzedaż nieruchomości gruntowych i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste

§ 6.

1. Nieruchomości gruntowe zbywane są w drodze sprzedaży.
2. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta 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.
3. Ustanawiając prawo użytkowania wieczystego Prezydent Miasta określa w umowie sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy rozpoczęcia oraz zakończenia zabudowy, przebudowy, nadbudowy oraz terminy rozpoczęcia i zakończenia remontu lub rozbiórki.
4. Przeniesienie własności nieruchomości na rzecz wieczystego użytkownika może nastąpić po dokonaniu zabudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu w terminach określonych umową użytkowania wieczystego.

§ 7.

1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą.
2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację infrastruktury technicznej oraz inne cele publiczne, jeżeli cele te realizowane będą przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nie stosuje się w przypadkach, gdy o nabycie nieruchomości występuje więcej niż jedna osoba prawna lub fizyczna spełniająca wymienione warunki.

§ 8.

1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, innej niż lokal mieszkalny, może być rozłożona na raty na czas określony umową, nie dłuższy jednak niż 5 lat. Wysokość pierwszej raty wynosi nie mniej niż 25% ceny sprzedaży ustalonej zgodnie z przepisami art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu ustalonemu w umowie przy zastosowaniu stopy procentowej równej co najmniej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Wierzytelność Miasta Oświęcim z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. Ustalone w ust. 1 zasady ratalnej zapłaty należności w przypadku sprzedaży bezprzetargowej, mają zastosowanie odpowiednio w przypadku dopłaty przy zamianie nieruchomości.

§ 9.

1. Zniesienie współwłasności nieruchomości następuje poprzez zbycie udziałów Miasta na rzecz innych współwłaścicieli lub też, w uzasadnionych przypadkach, nabycie udziałów od pozostałych współwłaścicieli przez Miasto.

2. Zniesienie współwłasności nieruchomości wymienionych w ust. 1 może również nastąpić poprzez podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami Miasta.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 10.

1. Najemcom lokali mieszkalnych, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony, przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażą zgodę na cenę ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sprzedaż lokalu następuje z równoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu pod budynkiem.

2. Cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej, może być rozłożona na raty na czas określony umową, nie dłuższy jednak niż 10 lat. Wysokość pierwszej raty wynosi nie mniej niż 25 % ceny sprzedaży ustalonej zgodnie z przepisami art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu ustalonemu w umowie przy zastosowaniu stopy procentowej równej co najmniej stopie

redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Wierzytelność Miasta Oświęcim z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia,
- 2) w budynkach, w stosunku do których przewidywana jest zmiana funkcji przeznaczenia lokali,
- 3) w budynkach wybudowanych przez Miasto Oświęcim po dniu 1 stycznia 1999 r.,
- 4) w budynkach pozostających w trwałym zarządzie gminnych jednostek organizacyjnych.

§ 11.

1. Na poczet ceny nabycia lokalu przez najemców korzystających z pierwszeństwa, którzy za zgodą Miasta Oświęcim dokonali przebudowy lub rozbudowy budynku, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu stanowiącego przedmiot sprzedaży, zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę i rozbudowę.

2. Zasady rozliczania nakładów - poczynionych przez najemców, o których mowa w ust. 1 - określają zawarte umowy najmu lub umowy o remont.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 pokrywają koszty związane ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 12.

1. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych (pustostanów) i budynków następuje w drodze przetargu z równoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu.

2. W przypadkach, gdy ustawa dopuszcza sprzedaż bezprzetargową nieruchomości, o których mowa w ust. 1, mogą być one sprzedane na warunkach określonych w § 8.

§ 13.

Nabywcy nieruchomości w trybie bezprzetargowym ponoszą koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, w szczególności koszty: opracowań geodezyjnych, wskazania granic, ekspertyz, wyceny nieruchomości, koszty sporządzenia umowy notarialnej oraz koszty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księgach wieczystych,

Rozdział V

Przekazywanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz ich obciążanie na podstawie innych tytułów prawnych

§ 14.

1. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, najem lub dzierżawę na okres powyżej 3 lat Prezydent Miasta może odstąpić od przetargu w przypadku:

- 1) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie Miasta Oświęcim stały lub tymczasowy obiekt budowlany lub na rzecz jej następcy prawnego,
- 2) na cel rolniczo - ogrodniczy lub urządzenia zielenców i ogródków przydomowych,
- 3) w celu urządzenia dróg dojazdowych, zaplecza budowy,
- 4) wydzierżawienia osobie, która za zgodą Prezydenta Miasta Oświęcim nabyła od dotychczasowego dzierżawcy usytuowany na tym gruncie kiosk, pawilon lub inny obiekt budowlany,
- 5) wydzierżawienia gruntu przeznaczonego pod ustawienie tablicy reklamowej lub informacyjnej oraz innego przestrzennego elementu reklamowego lub informacyjnego,
- 6) na rzecz klubów sportowych,
- 7) na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa,
- 8) na rzecz osób fizycznych i prawnych zamierzających prowadzić na dzierżawionej nieruchomości działalność o charakterze nie zarobkowym, w tym: charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatowo-wychowawczą, naukową, badawczo-rozwojową, religijną, sportowo-turystyczną, rekreacyjno-wypoczynkową, a także promocji i wspierania przedsiębiorczości.

§ 15.

Nieruchomości stanowiące własność Miasta Oświęcim mogą być oddawane w użyczenie osobom fizycznym, osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym na potrzeby związane z prowadzeniem działalności: charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowo-wychowawczej, naukowej, badawczo-rozwojowej, religijnej, sportowo-turystycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej, a także promocji i wspierania przedsiębiorczości.

§ 16.

1. Nieruchomości gruntowe stanowiące własność Miasta Oświęcim mogą być obciążane innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności i hipoteki.

2. Hipoteka może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciąganych przez Miasto kredytów lub pożyczek. Hipoteka nie może być ustanowiona na nieruchomości służącej celom użyteczności publicznej.

§ 17.

Prezydent Miasta ustala, w formie zarządzenia, wysokość minimalnych stawek czynszu za najem i dzierżawę nieruchomości komunalnych.

Przewodniczący Rady
Piotr Hertig
Piotr Hertig