

**Uchwała Nr/...../08
Rady Miejskiej Cieszyna
z dnia 2008 roku**

w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w tym zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a”, w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 34, 35 i 37, ust. 6, art. 67 ust. 1 i 3, art. 70 ust. 2 i 3 oraz art. 68 ust. 1, 1a pkt 7 i ust. 3a ustawy z dnia 15 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą - **Rada Miejska Cieszyna uchwała:**

§ 1

Zasady przeznaczania do sprzedaży lokali komunalnych oraz budynków stanowiących własność Gminy.

1. Zbywanie nieruchomości następuje na zasadach określonych w ustawie i w niniejszej uchwale, za wyjątkiem budynków wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków, których sprzedaż może nastąpić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami).
2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych ich najemcom legitymującym się umowami najmu zawartymi na czas nieoznaczony, wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu odpowiadającej udziałowi w nieruchomości wspólnej.
3. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, wieczyste użytkowanie jest ustanawiane, jeżeli konieczne jest osiągnięcie jednego z następujących celów:
 - 1) rozpoczęcie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku,
 - 2) kontrola sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości,
 - 3) kontrola terminów przeprowadzenia remontów nieruchomości
 - 4) uatrakcyjnienie oferty inwestycyjnej Gminy,
4. Prawo użytkowania wieczystego jako prawo związane z odrębną własnością lokalu, ustanawia się:
 - 1) w przypadku zbycia pierwszego lokalu w budynku - na okres 99 lat,
 - 2) w przypadku pozostałych lokali - na taki okres, aby koniec okresów użytkowania wieczystego związanego z odrębną własnością wszystkich lokali w budynku przypadła na ten sam termin.

5. W przypadku nieskorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu przez osoby, o których mowa w art. 34 ust. 1 ustawy oraz osoby określone w uchwale, nieruchomości mogą być sprzedane w drodze przetargu w trybie określonym ustawą, jeżeli ich sprzedaż spowoduje brak udziału Gminy w nieruchomości. Sprzedaż tych lokali w drodze przetargu może następować, jeżeli osoby uprawnione do skorzystania z prawa pierwszeństwa, zawiadomione zgodnie z przepisami art. 34 ust. 4 i 5 ustawy nie złożą wniosku w terminie 90 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
6. Nie mogą być zbywane lokale mieszkalne:
 - 1) w budynkach:
 - a) czasowo wyłączonych z eksploatacji w związku z decyzją nakazującą przeprowadzenie remontu,
 - b) przeznaczonych do rozbiórki,
 - c) oddanych do użytkowania lub w których wykonano remont kapitalny na koszt Gminy po 31 grudnia 2000 r.,
 - d) w których niezbędna jest korekta udziałów wynikająca z ustawy z 24 czerwca 1004 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami),
 - e) jeżeli konieczna jest korekta parametrów działki, na której budynki te są usytuowane, wynikająca z przepisów ustawy,
 - 2) przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne lub komunalne, tworzące mieszkaniowy zasób gminy Cieszyn.
7. Przeznacza się do zbycia lokale mieszkalne w budynkach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
8. Wyłącza się możliwość zbycia lokali mieszkalnych w budynkach określonych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.
9. Dopuszcza się do zbycia budynki w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców lub w przypadku zbycia całego budynku.
10. Do dnia 31 grudnia 2009 r. kontynuuje się zbycie na rzecz najemców lokale mieszkalne w budynkach określonych w załączniku nr 4 do uchwały, w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali na rzecz najemców. Sprzedaż może nastąpić, jeżeli wniosek o kupno wszyscy najemcy złożą do dnia 31 grudnia 2008 r.
11. Do dnia 31 grudnia 2009 r. kontynuuje się zbycie na rzecz najemców lokale mieszkalne w budynkach określonych w załączniku nr 5. Sprzedaż może nastąpić, jeżeli najemca złożył wniosek o kupno lokalu do dnia 31 grudnia 2008r. Termin ograniczający możliwość złożenia wniosku i nabycia lokalu nie dotyczy osób adaptujących strychy na lokale mieszkalne oraz remontujących lokal mieszkalny na własny koszt, na podstawie umowy na czas trwania remontu, które mogą nabyć lokal do 31 grudnia roku, w którym upływa 5 lat od zawarcia umowy najmu.
12. Koszty przygotowania lokalu mieszkalnego do zbycia związane z wyceną lokalu i gruntu, przygotowaniem dokumentacji geodezyjnej i ewentualnie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej oraz koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają nabywcę lokalu mieszkalnego. Na pokrycie tych kosztów najemca wnosi zadatek w wysokości 500,00 zł, który przepada na rzecz gminy Cieszyn, jeżeli najemca zrezygnuje z zawarcia umowy sprzedaży.
13. Przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu wolne lokale mieszkalne, jeżeli znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Cieszyn.

14. Sprzedaż lokalu mieszkalnego może nastąpić, jeżeli wnioskodawca nie zalega z zapłatą czynszu za jego wynajem.

§ 2

Bonifikaty.

1. Z zastrzeżeniem określonym w pkt. 4 wyraża się zgodę na udzielanie bonifikat od ceny przy sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy na rzecz ich najemców, w następującej wysokości:
 - 1) 80% - w razie jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
 - a) złożenia wniosku o zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego do 31 grudnia 2009 r. i zawarcia umowy sprzedaży do 31 grudnia 2010 r.,
 - b) jednorazowej zapłaty ceny przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego,
 - 2) 70% - w razie jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
 - a) złożenia wniosku o zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego po 31 grudnia 2009 r. a przed upływem 31 grudnia 2010 r. i zawarcia umowy sprzedaży do 31 grudnia 2011 r.,
 - b) jednorazowej zapłaty ceny przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego,
 - 3) 60% - w razie złożenia wniosku po 1.01.2011 r.
2. Ustala się powiększenie bonifikaty określonej w ust. 1 pkt 1) o dalszych 10%, jeżeli nastąpi jednoczesna sprzedaż wszystkich lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym, przy czym przez sprzedaż jednoczesną rozumie się zbycie lokali na podstawie umów notarialnych zawartych w tej samej dacie, w wyniku której Gmina przestaje być właścicielem mieszkań w tym budynku.
3. Ustala się zwiększenie bonifikaty określonej w ust. 1 o dalszych 5 % najemcom lokali w budynkach przekazanych Gminie w trybie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. 119/1994 r. poz. 567 z późniejszymi zmianami) oraz przekazanych Gminie nieodpłatnie przez Skarb Państwa po dniu 1 stycznia 2001 r. w trybie ustawy.
4. Cenę, od której udziela się bonifikaty, ustala się w wysokości równej wartości przedmiotu sprzedaży, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Zgoda na udzielanie bonifikaty nie dotyczy sprzedaży domu jednorodzinnego, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny oraz sprzedaży lokali mieszkalnych:
 - 1) których najemca zawarł umowę najmu z Gminą Cieszyn po raz pierwszy – przez okres 1 roku licząc od dnia zawarcia przez najemcę umowy najmu,
 - 2) jeżeli najemca lub jego współmałżonek jest właścicielem innego lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, domu mieszkalnego, bądź przysługuje mu własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego - położonych na obszarze Miasta Cieszyna.

§ 3

Zasady nabywania do zasobu nieruchomości na rzecz Gminy.

1. Poza przypadkami, gdy przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, nabycie nieruchomości następuje w szczególności dla realizacji celów publicznych, realizacji zadań własnych Gminy, jeżeli są niezbędne na cele rozwojowe Miasta i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w tym na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej oraz w sytuacji, gdy przemawia za tym interes Gminy Cieszyn.
2. Jeżeli nieruchomości nie są niezbędne na cele określone w ust. 1, mogą być nabywane do zasobu w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatków stanowiących dochód budżetu Miasta, jeżeli sytuacja ekonomiczna podatnika nie gwarantuje zaspokojenia zaległości w inny sposób.

§ 4

Zasady zbywania nieruchomości gruntowych gminnego zasobu nieruchomości.

1. Zbycie nieruchomości może nastąpić, jeżeli nieruchomość nie jest potrzebna do realizacji celów publicznych, zadań własnych Gminy a zbycie jest w interesie Gminy Cieszyn.
2. Zasadę określoną w ust. 1 stosuje się odpowiednio przy przekazaniu nieruchomości w wieczyste użytkowanie.

§ 5

Zasady przeznaczania gminnych nieruchomości gruntowych do dzierżawy lub do najmu.

1. Burmistrz Miasta może przeznaczyć do dzierżawy lub najmu nieruchomość stanowiącą własność Gminy, jeżeli nie jest potrzebna dla realizacji celu publicznego, a dzierżawa lub najem są ekonomicznie uzasadnione.
2. Nieruchomości stanowiące własność Gminy oddawane są w dzierżawę lub w najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym określonym ustawą, chyba że Rada Miejska Cieszyna wyrazi zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.
3. Zawarcie umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości może nastąpić w trybie bezprzetargowym:
 - 1) jeżeli umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana na okres do 3 lat, chyba że wniosek o dzierżawę złożył więcej niż jeden oferent,
 - 2) jeżeli nieruchomość lub jej część może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej i nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, a umowa najmu lub dzierżawy jest zawierana z właścicielem, użytkownikiem wieczystym, najemcą lub dzierżawcą nieruchomości przyległej,
 - 3) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych, innych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.
4. Po zakończeniu umowy dzierżawy zawartej na okres do 3 lat można zawrzeć z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą w trybie bezprzetargowym umowę dzierżawy na dalsze 3 lata, chyba że wniosek o dzierżawę złożył więcej niż 1 oferent.

§ 6

Zasady obciążania nieruchomości gminnych służebnościami gruntowymi.

1. Jeżeli odrębne przepisy nie stanowią inaczej, Burmistrzowi Miasta przysługuje prawo do obciążania nieruchomości stanowiących mienie komunalne ograniczonymi prawami rzeczowymi, na zasadach przewidzianych w kodeksie cywilnym .
2. Rada Miejska w Cieszynie może wyrazić zgodę na zastosowanie bonifikaty od opłat rocznych za użytkowanie, określając każdorazowo jej wysokość.
3. Nieruchomość może być obciążona służebnością, jeżeli nie powoduje to utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Z tytułu ustanowienia służebności pobiera się wynagrodzenie, za wyjątkiem ustanowienia służebności:
 - 1) w przypadku gdy nieruchomość została zbyta przez Skarb Państwa lub Gminę Cieszyn bez odpowiedniego dostępu do drogi publicznej,
 - 2) w przypadku wzajemnego ich ustanawiania,
 - 3) w celu zapewnienia dostępu do nieruchomości zbywanej przez Gminę Cieszyn,
 - 4) na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.
5. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 4 określa Burmistrz Miasta, na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym oraz kosztów poniesionych przez Gminę związanych z opracowaniem niezbędnej dokumentacji. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności będzie płatne na rzecz Gminy Cieszyn jednorazowo lub maksymalnie w pięciu ratach rocznych wraz z oprocentowaniem przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
6. W przypadku, gdy działka na całej szerokości przylegającej do drogi jest zabudowana budynkiem i nie ma możliwości wjazdu samochodem na zaplecze budynku, a jest możliwe tylko przejście przez budynek, uznaje się, że nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. W takim przypadku ustanowienie służebności przejazdu następować będzie odpłatnie na zasadach określonych w ust. 5.

§ 7

Do spraw wszczętych przed wejściem w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych zawarciem umowy notarialnej sprzedaży, stosuje się postanowienia uchwały nr XVIII/167/08 Rady Miejskiej Cieszyna z 31 stycznia 2008 r.

§ 8

Zobowiązuje się Burmistrza Miasta do zawiadomienia najemców lokali mieszkalnych w budynkach wymienionych w załącznikach nr 1 i 3 do niniejszej uchwały o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości, które wynajmują, o przysługującym im prawie pierwszeństwa i o warunkach finansowych tej sprzedaży w trybie art. 34 ust. 4 ustawy w terminie 30 dni od ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Cieszyna.

§ 10

Tracą moc uchwały Rady Miejskiej Cieszyna: Nr XLVIII/489/06 z dnia 27 kwietnia 2006 roku w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od cen lokali mieszkalnych zbywanych najemcom przez gminę Cieszyn, Nr XIII/128/07 z dnia 27 września 2007 roku w sprawie zmiany uchwały własnej Nr XLVIII/489/06 z dnia 27 kwietnia 2006 roku, Nr XVIII/167/08 z dnia 31 stycznia 2008 roku w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 11

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, jednak nie wcześniej niż 1 stycznia 2009 r.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Cieszynie w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w tym zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat.

Obecnie prawo miejscowe Cieszyna w zakresie gospodarowania i obrotu nieruchomościami jest rozproszone w kilku uchwałach. Kluby Nowa Koalicja i Nasze Miasto proponują ich uporządkowanie i usystematyzowanie, rozpoczynając to zadanie od problematyki dotyczącej zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, a także ustalania odpłatności oraz udzielania bonifikat z tego tytułu.

W związku ze stanem technicznym wielu budynków komunalnych, wymagającym dużych nakładów na remonty z jednej strony, a niewydolnością finansową Gminy w tym zakresie, wynikającą z dużych zaległości w zapłacie czynszu przez najemców mieszkań (wg informacji Pana Burmistrza z dnia 14 sierpnia 2008 r. – stan zaległości na 30.06.2008 r. wynosił równowartość 3,1-krotnego miesięcznego czynszu) z drugiej strony, członkowie obu klubów uważają za zasadne szybkie i radykalne zmniejszenie zasobu gminnego do niezbędnych rozmiarów, poprzez uatrakcyjnienie oferty bezprzetargowej sprzedaży mieszkań ich najemcom. Stąd wynika preferencyjna wysokość bonifikat w pierwszym roku obowiązywania uchwały, po jej ewentualnym uchwaleniu.

Efektem ubocznych tych działań powinno być znaczne zmniejszenie zaległości czynszowych, a zatem poprawa sytuacji finansowej ZBM.

W dalszych działaniach należy zweryfikować wielkość niezbędnego zasobu mieszkań socjalnych i politykę ich pozyskiwania oraz zasiedlania, dostosowując ją do nowej sytuacji finansowej osób eksmitowanych z zasobów spółdzielczych (z prawem do lokalu socjalnego), które w wyniku rozliczeń wkładów otrzymują, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kwotę równą wartości rynkowej mieszkań, oczywiście po potrąceniu należności wobec spółdzielni.

Przewodniczący Klubu Radnych
„Nowa Koalicja”

Olgiert Lizoń

Przewodniczący Klubu Radnych
„Nasze Miasto”

Zbigniew Plinta