

UCHWAŁA Nr XXVII/263/08
Rady Miejskiej Cieszyna

z dnia 30 października 2008 r.

**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**

(tekst jednolity)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) Rada Miejska uchwała, co następuje:

Rada Miejska Cieszyna
uchwała:

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

§ 1. 1. (skreślony).

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) (skreślony),
- 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 przypadał na ten sam termin.

5. W przypadku nieskorzystania z prawa nabycia lokalu przez osoby wymienione w ust. 2, lokale mogą być sprzedane w drodze przetargu, jeżeli skutkiem sprzedaży będzie wyzbycie się przez Gminę udziału w własności nieruchomości, w której skład wchodzi sprzedawany lokal i pod warunkiem, że osoby wymienione w ust. 2, zawiadomione o zamiarze takiej sprzedaży, nie złożą w terminie 90 dnia od otrzymania zawiadomienia, wniosku o sprzedaż im lokalu.

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) (skreślona),
- e) (skreślona),
- 2) przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne.

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 2012 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 złożyli do dnia 31 grudnia 2008 r.

11. Do dnia 31 grudnia 2012 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 2008 r. 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.

11a. Do dnia 31 grudnia 2012 r. dopuścić do zbycia na rzecz najemców lokale mieszkalne w budynkach określonych w załączniku nr 6 do uchwały w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali na rzecz najemców. Sprzedaż może nastąpić jeżeli wniosek o kupno złożą wszyscy najemcy do dnia 31 grudnia 2010 oraz wszyscy najemcy zawrą umowy sprzedaży do dnia 31 grudnia 2011.

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:

- a) budynki jednolocalowe,
- b) wolne lokale mieszkalne w budynkach, w których Gmina Cieszyn posiada poniżej 50% udziałów,
- c) wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80m², które nie zostaną wynajęte w oparciu o uchwałę własną w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn.

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

15. Sprzedaż nieruchomości wymienionych w ust. 13 jest możliwa w przypadku nie ujęcia ich w rejestrze zabytków, w przeciwnym razie wymagana jest zgoda Rady Miejskiej Cieszyna.

16. (skreślony).

17. Dopuszcza się do sprzedaży lokale użytkowe w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Cieszyn, w których sprzedano wszystkie lokale mieszkalne oraz budynków składających się wyłącznie z jednego lub więcej lokali użytkowych, jeżeli lokale te lub budynki nie są potrzebne do realizacji celów publicznych lub zadań własnych Gminy Cieszyn, a sprzedaż jest w interesie Gminy Cieszyn.

Bonifikaty

§ 2. 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.

Zasady nabywania do zasobu nieruchomości na rzecz Gminy

§ 3.1. 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 pod drogi publiczne oraz 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.

3. Dopuszcza się możliwość:

- 1) nabycia nieruchomości gruntowej na poprawę zagospodarowania nieruchomości, której Gmina Cieszyn jest współwłaścicielem,
- 2) nadbudowy, przebudowy budynków, których Gmina Cieszyn jest współwłaścicielem i ustanowienia odrębnej własności lokalu tak mieszkalnego jak i użytkowego powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy, nabywania samodzielnego lokalu na własność Gminy Cieszyn lub wspólnoty mieszkaniowej, w której Gmina jest współwłaścicielem.

Zasady zbywania nieruchomości gruntowych gminnego zasobu nieruchomości

§ 4.1. 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.

3. W przypadku podjęcia przez Radę Miejską Cieszyna uchwały o zmianie kategorii drogi gminnej na drogę publiczną innej kategorii, wyraża się zgodę na dokonywanie przez Burmistrza Miasta Cieszyna, darowizny nieruchomości stanowiącej własność Gminy, wchodzącej w skład dotychczasowej drogi gminnej na rzecz nowego zarządcy pod warunkiem iż nieruchomość przeszła na rzecz Gminy z mocy prawa na podstawie odrębnych przepisów.

4. Dopuszcza się możliwość:

- 1) zbycia części wspólnej nieruchomości gruntowej, której Gmina Cieszyn jest współwłaścicielem po wcześniejszej zabudowie lub przebudowie części wspólnej nieruchomości prowadzącej do uzyskania zaświadczenia o samodzielności nowo utworzonego lub zmienionego układu lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- 2) zbycie części nieruchomości, której Gmina Cieszyn jest właścicielem po wcześniejszej zabudowie na lokal mieszkalny lub użytkowy,
- 3) zniesienia współwłasności poprzez zmiany udziałów w nieruchomości, w której Gmina Cieszyn jest współwłaścicielem,
- 4) rozbiórki budynków i budowli, których Gmina Cieszyn jest współwłaścicielem.

Zasady przeznaczania gminnych nieruchomości gruntowych do dzierżawy lub do najmu

§ 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 celu publicznego realizowanego przez Gminę, a dzierżawa lub najem są ekonomicznie uzasadnione.
2. Nieruchomości gminne mogą być wydzierżawiane lub wynajmowane na czas określony dłuższy niż 3 lata, w szczególności w sytuacji, gdy na nieruchomość mają być poniesione znaczne nakłady, które mogą nie zwrócić się dzierżawcy lub najemcy w okresie do trzech lat od dnia zawarcia umowy.
3. Nieruchomości gminne mogą być wydzierżawiane lub wynajmowane na czas nieokreślony, w szczególności, gdy nieruchomość jest przeznaczona na cele rolne, miejsca parkingowe dla wspólnot mieszkaniowych, tereny trwale ogrodzone, tereny wokół budynku, które są niezbędne do korzystania z budynku mieszkalnego, a także, gdy nieruchomość jest dzierżawiona jako ogródek rekreacyjny.
4. Stawki opłat z tytułu dzierżawy lub najmu ustala Burmistrz Miasta, biorąc pod uwagę lokalizację nieruchomości, powierzchnię i sposób użytkowania.

Zasady obciążania nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 6. 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.

4. Z tytułu ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych pobiera się wynagrodzenie, za wyjątkiem ustanowienia służebności gruntowych z zastrzeżeniem ust. 7:

- 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 ograniczonych praw rzeczowych 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. Burmistrz Miasta może ustanowić nieodpłatnie użytkowanie na rzecz Ochotniczych Straży Pożarnych oraz komunalnych osób prawnych.

§ 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 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.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

1. (skreślony),
2. Bielska 2, 3, 14, 18, 20, 45,
3. Błogocka 30a, 42, 42A,
4. Bobrecka 5, 7, 16, 19,
5. Chrobrego 15, 17,
6. Frysztacka 3, 5, 7, 9, 35, 155,
7. Garncarska 1, 3,
8. Głęboka 13, 15, 17, 19, 19A, 24, 26, 34, 41, 45, 49, 52, 54, 57, 62,
9. Górna 6, 14, 17, 19, 30, 34,
10. Górny Rynek 1, 8, 10, 11, 12, 12A,
11. Hajduka 9,
12. Katowicka 8, 71,
13. Kiedronia 1, 3,

- 14.Ks. Tomanka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
- 15.Ks. Trzanowskiego 1, 3,
- 16.Limanowskiego 1, 3,
- 17.(skreślony),
- 18.Macierzy Szkolnej 3,
- 19.Matejki 1,
- 20.Mennicza 11, 34,
- 21.Michejdy 17, 30,
- 22.Mickiewicza 6, 8,
- 23.Moniuszki 7, 8,
- 24.Morcinka 3,
- 25.Nowe Miasto 8, 10, 11, 12, 21, 21A, 23, 23A, 25, 25A,
- 26.Plac Dominikański 4,
- 27.Plac Poniatowskiego 9,
- 28.Plac Teatralny 17A, 19,
- 29.Plac Wolności 4, 12,
- 30.Plac Św. Krzyża 1,
- 31.Pokoju 2,
- 32.Przykopa 4, 13, 16, 16a,
- 33.Puńcowska 38, 40,
- 34.Ratuszowa 5,
- 35.Rynek 4, 16,
- 36.Sejmowa 1, 2, 14,
- 37.Sikorskiego 1,
- 38.Solna 6, 8, 10,
- 39.Srebrna 1, 4, 6, 10, 12,
- 40.Stalmacha 4, 8, 10, 12, 20, 30, 34,
- 41.Stary Targ 2, 3, 5, 9,
- 42.Stawowa 15,
- 43.Stroma 6,
- 44.Strzelców Podhalańskich 1, 2, 3, 4, 5, 7,
- 45.Szeroka 5, 7,
- 46.Śniegonia 2, 4,
- 47.Śrutarska 29,
- 48.Św. Jerzego 6,
- 49.Tysiąclecia 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
- 50.Wąska 2,
- 51.Wyspiańskiego 2, 3, 5, 7, 9,
- 52.Wyższa Brama 11, 17, 21, 23, 23A, 29, 31,
- 53.Zamkowa 6, 18, 24,
- 54.Olszaka 1, 3,
- 55.Dzika 9,
- 56.Miarki 2.

ZAŁĄCZNIK Nr 2

1. Aleja Łyska 26,
2. Bielska 40, 40A, 58, 61a,
3. Błogocka 30b, 30c, 30,
4. (skreślony),
5. Bucewicza 16, 16a,
6. (skreślony),
7. Frysztacka 38, 40, 45, 161, 174A,

8. Garncarska 2,
9. Głęboka 31, 33, 35, 35A, 37, 39, 39A, 47, 62A,
10. Górny Rynek 4,
11. (skreślony),
12. Łączna 18,
13. Mała Łąka 8, 17A,
14. Michejdy 15A,
15. Motelowa 3, 5,
16. Przykopa 7,
17. Ratuszowa 3,
18. Schodowa 3,
19. Sikorskiego 1c, 3, 3A, 5, 7,
20. (skreślony),
21. Towarowa 6, 7, 8, 9,
22. Wiślańska 21,
23. Zamkowa 11A,
24. Rynek 18,
25. Górna 16,
26. Motokrosowa 26, 28.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

1. Głęboka 1, 3, 10, 18, 30, 32, 40, 48, 50, 53, 56, 60,
2. (skreślony).

ZAŁĄCZNIK Nr 4

Budynki wolnostojące:

1. (skreślony),
2. Dzika 3,
3. (skreślony),
4. (skreślony).

ZAŁĄCZNIK Nr 5

1. Bielska 1A,
2. (skreślony),
3. (skreślony),
4. (skreślony),
5. (skreślony),
6. (skreślony),
7. Sienkiewicza 11, 12,
8. Solna 4.

ZAŁĄCZNIK Nr 6

- 1) Bielska 58A
- 2) Bednarska 1,
- 3) Błogocka 3,
- 4) Bobrecka 21,
- 5) Frysztacka 174,
- 6) Głęboka 11,
- 7) Srebrna 1a