

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 2019 r.

w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania 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 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn.zm)

Rada Miejska Cieszyna uchwala, co następuje:

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

§ 1. 1. Użytkowanie wieczyste, poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek jest ustanawiane, jeżeli konieczne jest osiągnięcie jednego z następujących celów:

- 1) kontrola sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości,
- 2) kontrola terminów przeprowadzenia remontów nieruchomości,
- 3) uatrakcyjnienie oferty inwestycyjnej Gminy Cieszyn.

2. W przypadku nieskorzystania z prawa nabycia lokalu przez najemców legitymujących się umowami najmu zawartymi na czas nieoznaczony, lokale mogą być sprzedane w drodze przetargu, jeżeli skutkiem sprzedaży będzie wyzbycie się przez Gminę Cieszyn udziału we własności nieruchomości, w której skład wchodzi sprzedawany lokal i pod warunkiem, że najemcy zawiadomieni o zamiarze takiej sprzedaży, nie złożą w terminie 90 dni od otrzymania zawiadomienia, wniosku o sprzedanie im lokalu i nie nabędą go w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

3. Zezwala się na zbycie lokali mieszkalnych w budynkach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Wylacza się możliwość zbycia budynków lub lokali mieszkalnych:

- 1) w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn, określonych w załączniku nr 2a do niniejszej uchwały,
- 2) w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn, które zostały ujęte w projekcie pn. "Likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń w centrum Cieszyna - etap I" przewidzianym do realizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020, co najmniej na czas realizacji projektu w okresie jego trwałości, określonych w załączniku nr 2b do niniejszej uchwały,
- 3) w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn, które zostały ujęte w projekcie pn. "Likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń w centrum Cieszyna - etap III" przewidzianym do realizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020, co najmniej na czas realizacji projektu w okresie jego trwałości, określonych w załączniku nr 2c do niniejszej uchwały,

4) w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn, które zostały ujęte w projekcie pn. "Likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń w centrum Cieszyna - etap IV" przewidzianym do realizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020, co najmniej na czas realizacji projektu w okresie jego trwałości, określonych w załączniku nr 2d do niniejszej uchwały.

5. Do czasu uregulowania stanu nieruchomości określonych w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały wyłącza się możliwość zbycia budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach tam określonych.

6. Dopuszcza się do zbycia w całości budynki wolne od najemców.

7. Zezwala się na zbycie w drodze przetargu lub po bezskutecznym przeprowadzeniu co najmniej dwóch przetargów do sprzedaży w formie rokowań:

- 1) budynki jednolokalowe,
- 2) budynki lub udział w budynkach, dla których nie wydano zaświadczenia o samodzielności lokali,
- 3) wolne lokale mieszkalne w budynkach, w których Gmina Cieszyn posiada poniżej 50% udziałów,
- 4) wolne lokale mieszkalne, które nie zostaną wynajęte w oparciu o uchwałę w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn.

8. Dopuszcza się zbycie wolnych lokali mieszkalnych o złym stanie technicznym zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z wyjątkiem lokali wymienionych w załącznikach 2a, 2b, 2c, 2d.

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

10. Dopuszcza się do sprzedaży wolne 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, z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Nie sprzedaje się lokali użytkowych ani budynków składających się wyłącznie z lokali użytkowych, za wyjątkiem lokali, o których mowa w ust. 12:

- 1) zlokalizowanych w strefie rynku, tj. w rejonie ulic: Fredry, Garncarska, Głęboka, Kominiarska, Mennicza, Olszaka, Regeera, Rynek, Stary Targ, Szeroka, Szersznika, Górny Rynek, Limanowskiego, Matejki, Michejdy, Nowe Miasto, Pokoju, Ratuszowa, Sejmowa, Srebrna, Trzech Braci, Wyższa Brama, Zamkowa, Pl. św. Krzyża, Pl. Teatralny, Pl. Wolności,
- 2) oddanych w najem na działalność organizacji pożytku publicznego,
- 3) usytuowanych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 4) usytuowanych w obiektach użytkowanych przez organy administracji samorządowej, rządowej i obiektach użyteczności publicznej.

12. Dopuszcza się zbycie lokalu użytkowego lub jego części zlokalizowanego w strefie rynku, o której mowa w ust. 11 pkt 1 jeżeli zbycie to następuje w celu regulacji stanu nieruchomości.

Zasady nabywania do zasobu nieruchomości na rzecz Gminy Cieszyn.

§ 2.1. Poza przypadkami, gdy przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, nabywanie nieruchomości następuje w szczególności dla:

- 1) realizacji celów publicznych,
- 2) realizacji zadań własnych Gminy Cieszyn,

- 3) jeżeli są niezbędne na cele rozwojowe Gminy Cieszyn i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w tym pod drogi publiczne,
- 4) na realizację budownictwa mieszkaniowego, związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) 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 Gminy Cieszyn, 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 lub przebudowy budynków, których Gmina Cieszyn jest współwłaścicielem i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy, nabywania samodzielnego lokalu na własność Gminy Cieszyn lub wspólnoty mieszkaniowej, której jest członkiem.

Zasady zbywania nieruchomości gruntowych gminnego zasobu nieruchomości.

§ 3. 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić, jeżeli nieruchomość nie jest potrzebna do realizacji celów publicznych, zadań własnych Gminy Cieszyn 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 pozbawieniu drogi gminnej kategorii drogi publicznej gminnej, przy jednoczesnym zaliczeniu tej drogi do nowej kategorii wyraża się zgodę na dokonywanie przez Burmistrza Miasta Cieszyna, darowizny nieruchomości stanowiącej własność Gminy Cieszyn, wchodzącej w skład dotychczasowej drogi gminnej na rzecz nowego zarządcy.

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) zbycia części nieruchomości, której Gmina Cieszyn jest właścicielem po wcześniejszej zabudowie na lokal mieszkalny lub użytkowy,
- 3) zniesienia współwłasności, w tym również częściowego zniesienia współwłasności, poprzez zmiany udziałów w nieruchomości, w której Gmina Cieszyn jest współwłaścicielem.

Zasady przeznaczania gminnych nieruchomości gruntowych do dzierżawy lub do najmu.

§ 4. 1. Burmistrz Miasta Cieszyna może przeznaczyć do dzierżawy lub najmu nieruchomości stanowiącą własność Gminy Cieszyn, jeżeli nie jest potrzebna dla celu publicznego realizowanego przez Gminę Cieszyn, a dzierżawa lub najem są ekonomicznie uzasadnione.

2. Nieruchomości gminne mogą być wdzierżawiane 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 wdzierżawiane lub wynajmowane 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 Cieszyna.

Zasady obciążania nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 5. 1. Jeżeli odrębne przepisy nie stanowią inaczej, Burmistrzowi Miasta Cieszyna przysługuje prawo do obciążania nieruchomości stanowiących mienie komunalne ograniczonymi prawami rzeczowymi, na zasadach przewidzianych w kodeksie cywilnym.

2. Nieruchomość może być obciążona służebnością, jeżeli nie powoduje to całkowitej utraty możliwości jej zagospodarowania.

3. Z tytułu ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych pobiera się wynagrodzenie, za wyjątkiem ustanawiania służebności gruntowych:

- 1) w przypadku gdy nieruchomość została zbyta przez Skarb Państwa lub Gminę Cieszyn bez odpowiedniego dostępu do drogi publicznej,
- 2) w celu zapewnienia dostępu do nieruchomości zbywanej przez Gminę Cieszyn,
- 3) na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

4. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3 z zastrzeżeniem ust. 6, określa Burmistrz Miasta Cieszyna, na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym oraz kosztów poniesionych przez Gminę Cieszyn związanych z opracowaniem niezbędnej dokumentacji. Wysokość wynagrodzenia może zostać pomniejszona o koszty związane z opracowaniem niezbędnej dokumentacji poniesione przez Gminę Cieszyn, które zostały uregulowane przez stronę postępowania na podstawie odrębnych dokumentów księgowych przed zawarciem umowy. 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. Wynagrodzenie za ustanowienie użytkowania będzie płatne na rzecz Gminy Cieszyn jednorazowo lub w opłatach rocznych.

5. 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. 4.

6. Obciążenie nieruchomości prawem użytkowania na rzecz komunalnych spółek prawa handlowego, których jedynym udziałowcem jest Gmina Cieszyn oraz ochotniczych straży pożarnych następuje za wynagrodzeniem płatnym na rzecz Gminy Cieszyn, którego wysokość określa Burmistrz Miasta Cieszyna.

7. Obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu, a także służebnością gruntową odpowiadającą w treści służebności przesyłu następuje za wynagrodzeniem płatnym na rzecz Gminy Cieszyn. Wysokość wynagrodzenia z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu, jak również służebnością gruntową odpowiadającą w treści służebności przesyłu określa Burmistrz Miasta Cieszyna na podstawie stawek ryczałtowych ustalonych w formie zarządzenia lub w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Cieszyna.

§ 7. Traci moc uchwała Nr XXVII/256/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 24 listopada 2016 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.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

1. Bednarska 1,
2. Bielska 1A, 2, 3, 14, 18, 45,
3. Błogocka 30A, 42 i 42A,
4. Bobrecka 5, 7, 16, 21,
5. Chrobrego 15, 17,
6. Frysztacka 3, 5, 7, 9,
7. Garncarska 1, 3,
8. Głęboka 3, 11, 13, 15, 17, 19 i 19A, 24, 26, 34, 35, 37, 39, 41, 45, 52, 54, 57, 62,
9. Górna 6, 7, 14, 16, 17, 19, 30, 34,
10. Górny Rynek 1, 8, 10, 12 i 12A,
11. Hajduka 5,
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. Macierzy Szkolnej 3,
18. Matejki 1,
19. Mennicza 11, 34,
20. Michejdy 17, 30,
21. Mickiewicza 6, 8,
22. Moniuszki 7, 8,
23. Morcinka 3,
24. Nowe Miasto 10, 11,
25. Olszaka 1, 3,
26. Plac Dominikański 4,
27. Plac Poniatowskiego 9,
28. Plac Teatralny 19,
29. Plac Wolności 4, 12,
30. Plac Św. Krzyża 1,
31. Pokoju 2,

32. Przykopa 4, 13, 16A,
33. Puńcowska 38, 40,
34. Ratuszowa 5,
35. Rynek 16,
36. Sejmowa 1, 2, 14,
37. Sienkiewicza 11,
38. Sikorskiego 1,
39. Solna 4, 6, 8,
40. Srebrna 1, 4, 6, 10, 12,
41. Stalmacha 4, 8, 10, 12, 20, 30, 34,
42. Stary Targ 2, 3, 5, 9,
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 1, 11, 17, 23 i 23A, 29, 31 i 31A,
53. Zamkowa 18,
54. Hażłaska 15,
55. Ks. Ignacego Świeżego 10.

Wykaz wyłączonych ze zbycia budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn.

1. Aleja Łyska 26,
2. Bielska 14A, 40, 40A, 58, 61A,
3. Bucewicza 16, 16A,
4. Frysztacka 35, 38, 40, 45, 161,
5. Garncarska 2
6. Głęboka 18, 31, 33, 48, 50, 53, 56, 58,
7. Górny Rynek 4,
8. Łączna 18,
9. Mała Łąka 8, 17A,
10. Mennicza 2,
11. Motelowa 3, 5,
12. Motokrosowa 26, 28,
13. Nowe Miasto 8, 12, 21 i 21A, 23 i 23A, 25, 25A,
14. Przykopa 7,
15. Schodowa 3,
16. Sikorskiego 1C, 3, 3A, 5, 7,
17. Srebrna 1A,
18. Towarowa 6, 7, 8, 9,
19. Wiślańska 21, 25,
20. Zamkowa 11A, 24.

Załącznik Nr 2b do uchwały

Rady Miejskiej Cieszyna

z dnia.....2019 r.

Wykaz wyłączonych ze zbycia budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn, które zostały ujęte w projekcie pn. "Likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń w centrum Cieszyna - etap I" przewidzianym do realizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020, co najmniej na czas realizacji projektu i w okresie jego trwałości.

1. Błogocka 30B, 30C,
2. Chrobrego 3,
3. Przykopa 16,
4. Bielska 20.

Załącznik Nr 2c do uchwały
Rady Miejskiej Cieszyna
z dnia.....2019 r.

Wykaz wyłączonych ze zbycia budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn, które zostały ujęte w projekcie pn. "Likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń w centrum Cieszyna - etap III" przewidzianym do realizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020, co najmniej na czas realizacji projektu i w okresie jego trwałości.

1. Głęboka 10, 30, 32, 40, 47, 60,
2. Pl. Teatralny 17A (Głęboka 36).

Załącznik Nr 2d do uchwały
Rady Miejskiej Cieszyna
z dnia.....2019 r.

Wykaz wyłączonych ze zbycia budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn, które zostały ujęte w projekcie pn. "Likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń w centrum Cieszyna - etap IV" przewidzianym do realizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020, co najmniej na czas realizacji projektu i w okresie jego trwałości.

1. Górny Rynek 11,
2. Ratuszowa 3,
3. Zamkowa 5, 7.

Załącznik Nr 3 do uchwały
Rady Miejskiej Cieszyna
z dnia.....2019 r.

Wykaz budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do zbycia po uregulowaniu stanu tych nieruchomości.

1. Frysztacka 27,
2. Głęboka 1, 49,
3. Górna 18,
4. Mennicza 4,
5. Stawowa 15.