

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 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

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 2016 r. poz. 446 z późn. zm.)

**Rada Miejska Cieszyna
uchwala, co następuje:**

§ 1.

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

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. 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.

3. 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 w 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.

4. 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) wybudowanych po 31 grudnia 2000 r. lub w których wykonano remont kapitalny po tej dacie.
- 2) przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne.

5. Przeznacza się do zbycia lokale mieszkalne w budynkach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

6. Wyłącza się możliwość zbycia budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach, przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn, określonych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

7. Wyłącza się możliwość zbycia budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach określonych w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały, ze względu na konieczność uregulowania stanu tych nieruchomości.

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

9. Przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu lub po bezskutecznym przeprowadzeniu co najmniej dwóch przetargów do sprzedaży w formie rokowań:

- 1) budynki jednolokalne, budynki dla których nie wydano zaświadczenia o samodzielności lokali,
- 2) wolne lokale mieszkalne w budynkach, w których Gmina Cieszyn posiada poniżej 50% udziałów,
- 3) wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80m², które nie zostaną wynajęte w oparciu o uchwałę w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn.

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

11. 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. 12.

12. Nie sprzedaje się lokali użytkowych ani budynków składających się wyłącznie z lokali użytkowych:

- 1) zlokalizowanych w strefie rynku wraz z otoczeniem ulic: Fredry, Głęboka, Kominiarska, Mennicza, Olszaka, Regera, 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 do rozbiórki,
- 4) wybudowanych w okresie ostatnich 10 lat lub usytuowanych w budynkach, w których wykonano remont kapitalny w okresie 7 lat poprzedzających złożenie wniosku o nabycie lokalu przez najemcę,
- 5) usytuowanych w obiektach użytkowanych przez organy administracji samorządowej, rządowej i obiektach użyteczności publicznej.

§ 2.

Zasady nabywania do zasobu nieruchomości na rzecz Gminy Cieszyn.

1. Poza przypadkami, gdy przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, nabycie nieruchomości następuje w szczególności dla realizacji celów publicznych, realizacji zadań własnych Gminy Cieszyn, 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 Cieszyn jest współwłaścicielem.

§ 3.

Zasady zbywania nieruchomości gruntowych gminnego zasobu nieruchomości.

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 zmianie kategorii drogi gminnej na drogę publiczną innej 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 pod warunkiem iż nieruchomość przeszła na rzecz Gminy Cieszyn 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) 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,
 - 4) rozbiórki budynków i budowli, których Gmina Cieszyn jest współwłaścicielem.

§ 4.

Zasady przeznaczania gminnych nieruchomości gruntowych do dzierżawy lub do najmu.

1. Burmistrz Miasta może przeznaczyć do dzierżawy lub najmu nieruchomość 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 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.

§ 5.

Zasady obciążania nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi.

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. 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 ustanowienia służebności gruntowych, z zastrzeżeniem ust. 6:
 - 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.

4. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3 określa Burmistrz Miasta, na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym oraz kosztów poniesionych przez Gminę Cieszyn 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.

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. Burmistrz Miasta może nieodpłatnie ustanawiać służebności lub inne uprawnienia do korzystania z nieruchomości na nieruchomościach, na których znajdują się urządzenia związane z infrastrukturą kolejową i komunikacyjną, na rzecz podmiotów będących właścicielami tych urządzeń oraz ich następców prawnych.

7. Burmistrz Miasta może obciążyć nieruchomość służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

8. Obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu następuje za wynagrodzeniem płatnym na rzecz Gminy Cieszyn. Wysokość wynagrodzenia z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu określa Burmistrz Miasta 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/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.

§ 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, 10, 11, 13, 15, 17, 18, 19 i 19A, 24, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 45, 48, 52, 53, 54, 56, 57, 60, 62,
9. Górna 6, 7, 14, 16, 17, 19, 30, 34,
10. Górny Rynek 1, 8, 10, 11, 12 i 12A,
11. Hajduka 5, 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. 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 8, 10, 11, 12,
25. Olszaka 1,
26. Plac Dominikański 4,
27. Plac Poniatowskiego 9,
28. Plac Teatralny 17A, 19,
29. Plac Wolności 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 6, 8,
40. Srebrna 1, 4, 6,
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 11, 17, 21, 23 i 23A, 29, 31 i 31A,
53. Zamkowa 5, 7, 18, 24.

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

1. Aleja Łyska 26,
2. Bielska 14A, 20, 40, 40A, 61a,
3. Błogocka 30, 30b, 30c,
4. Bucewicza 16, 16a,
5. Chrobrego 3,
6. Frysztacka 35, 38, 40, 45, 161,
7. Garncarska 2,
8. Głęboka 1, 50,
9. Górny Rynek 4,
10. Łączna 18,
11. Mała Łąka 8, 17A,
12. Mennicza 2,
13. Motelowa 3, 5,
14. Motokrosowa 26, 28,
15. Nowe Miasto 21 i 21A, 23 i 23A, 25, 25A,
16. Przykopa 7, 16,
17. Ratuszowa 3,
18. Rynek 18,
19. Schodowa 3,
20. Sikorskiego 1c, 3, 3A, 5, 7,
21. Srebrna 1a,
22. Towarowa 6, 7, 8, 9,
23. Wiślańska 21, 25,
24. Zamkowa 11A.

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

1. Bielska 58 i 58A,
2. Frysztacka 27,
3. Głęboka 47, 49,
4. Górna 18,
5. Hażlaska 15,
6. Ks. Ignacego Świeżego 10,
7. Mennicza 4,
8. Olszaka 3,
9. Plac Wolności 4,
10. Solna 4,
11. Srebrna 10, 12,
12. Stawowa 15.