

**UCHWAŁA NR PR.0007.188.2011
RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA**

z dnia 25 sierpnia 2011 r.

w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a), 40 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 37 ust. 3 i 4, art. 43 ust.6, art. 70 ust. 4, art. 76 ust. 1, art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami)

Rada Miasta Ruda Śląska

uchwała:

§ 1. Określić zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały

§ 2. Wykonanie Uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr 364/XIX/2007 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 30 listopada 2007 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (t.j. Dz. Urz. Woj. Śl. z 2009 r. Nr 188, poz. 3419)

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

Przewodniczący Rady Miasta
Ruda Śląska

Jarosław Wieszolek

§ 1. Przepisy ogólne

1. Gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości odbywa się na podstawie przepisów prawa powszechnego, w tym prawa miejscowego i jest realizowane przez Prezydenta Miasta przy pomocy właściwych wydziałów lub jednostek organizacyjnych w zakresie określonym w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miasta Ruda Śląska.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- 2) Gminie - rozumie się przez to Gminę Ruda Śląska,
- 3) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć gminną jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej;
- 4) zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy.

3. Podstawę tworzenia i gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości stanowi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska uchwalony na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Gospodarowanie zasobem nieruchomości odbywa się poprzez ich nabywanie na rzecz Gminy oraz zbywanie, oddawanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, użytkowanie, użyczenie, dzierżawę, najem, dokonywanie zamiany oraz wnoszenie ich do spółek w drodze aportu a także obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

5. Gospodarowanie nieruchomościami odbywa się z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

6. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Ruda Śląska należy do Prezydenta Miasta, który:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości poprzedzonej analizą ekonomiczną określającą zasadność transakcji,
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub wynikającego z uchwał Rady Miasta obowiązku przeprowadzenia przetargu,
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym osobom fizycznym, osobom prawnym oraz spółkom prawa handlowego
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne.

7. Prezydent Miasta gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości, a w szczególności może:

- 1) dokonywać sprzedaży nieruchomości,
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- 3) dokonywać zamiany nieruchomości,
- 4) wnosić po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Miasta prawo własności, prawo użytkowania wieczystego oraz inne prawa do nieruchomości mające zdolność aportową jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego, utworzonych przez Gminę lub do których Gmina przystąpiła,
- 5) przekazywać prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątek tworzonych przez Gminę lub z jej udziałem samorządowych osób prawnych lub spółek prawa handlowego, po podjęciu przez Radę Miasta stosownej uchwały w tej sprawie,

6) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich.

8. Zgody Rady Miasta wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne,
- 2) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny,
- 3) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste,
- 4) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 5) zamiana nieruchomości, o ile dokonywana jest między Gminą a Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw,
- 6) jeżeli cena nieruchomości nabywanej do zasobu nieruchomości jest rozkładana na raty.

§ 2. Nabywanie nieruchomości

1. Odpłatne nabycie nieruchomości do zasobu nieruchomości, której cena transakcyjna przekracza równowartość 1.000.000,00 zł (słownie: jeden-milion-złotych) wymaga uzyskania pozytywnej opinii Komisji Infrastruktury i Rozwoju Miasta Rady Miasta Ruda Śląska.

2. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, osób fizycznych, osób prawnych oraz spółek prawa handlowego mogą być nabywane do zasobu nieruchomości, jeżeli:

- 1) są niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy oraz celów publicznych,
- 2) są wolne od obciążeń i praw osób trzecich,
- 3) obowiązek bądź uprawnienie nabycia wynika z przepisów prawa.

3. Nabywanie nieruchomości do zasobu nieruchomości następuje:

- 1) z uwzględnieniem analizy potrzeb Gminy w zakresie celowości i zasadności nabycia nieruchomości,
- 2) z uwzględnieniem stanu prawnego nieruchomości,
- 3) po przeprowadzeniu ze zbywcą negocjacji dotyczących warunków umowy przeniesienia własności bądź użytkowania wieczystego nieruchomości, w tym kosztów oszacowania nieruchomości oraz wykonania pomiarów i dokumentacji geodezyjnej, przy czym cena nabycia nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nie powinna przewyższać wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Do nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości w drodze przetargu lub licytacji nie stosuje się ust. 3 pkt 3) powyżej, przy czym górną granicę ceny nabycia nie większej niż 1.000.000,00 zł określa Prezydent Miasta. W przypadku ceny nabycia przekraczającej kwotę 1.000.000,00 zł stosuje się odpowiednio ust. 1 powyżej.

§ 3. Zbywanie nieruchomości

1. Zbywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego może nastąpić na ich wniosek po dokonaniu analizy w zakresie oceny przydatności nieruchomości dla Gminy oraz potrzeb i celowości jej nabycia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

2. Zbywanie nieruchomości na rzecz osób fizycznych, osób prawnych oraz spółek prawa handlowego następuje w drodze przetargu, chyba że niniejsza uchwała lub inne przepisy prawa stanowią inaczej.

3. Przy określaniu ceny zbycia nieruchomości uwzględnia się koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

4. Zbywanie nieruchomości w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych w art. 37 ust. 2 ustawy oraz na podstawie innych przepisów prawa.

5. Zbywanie użytkownikom wieczystym prawa własności do nieruchomości może nastąpić po spełnieniu łącznie następujących przesłanek:

- a) prawo użytkowania wieczystego istnieje od co najmniej 20 lat,
- b) użytkownik wieczysty w chwili składania wniosku o nabycie prawa własności nieruchomości dysponuje prawem użytkowania wieczystego od co najmniej 10 lat, przy czym do tego okresu wlicza się okres posiadania prawa przez poprzednika prawnego będącego w stosunku do użytkownika wieczystego osobą bliską w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- c) w przypadku gdy w odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem wniosku o nabycie dokonano aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste – użytkownik wieczysty bądź jego poprzednik prawny będący w stosunku do niego osobą bliską w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponosi przez okres co najmniej 3 lat opłaty ustalone w wysokości zaktualizowanej,
- d) cena sprzedaży zostanie uiszczona przez użytkownika wieczystego jednorazowo.

W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zbycie prawa własności w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych bez zachowania warunków określonych w pkt a) – d).

6. Zbywanie nieruchomości następuje poprzez:

- 1) przeniesienie prawa własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
- 2) oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a w przypadku nieruchomości zabudowanych z jednoczesną sprzedażą prawa własności budynku bądź lokalu, stanowiących odrębne nieruchomości, po dokonaniu analizy w zakresie oceny przydatności dla Gminy nieruchomości przeznaczonej do zbycia.

7. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości sprzedawane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli:

- a) dzierżawca dysponuje prawem do nieruchomości od co najmniej 10 lat, przy czym do tego okresu wlicza się okres posiadania prawa przez poprzednika prawnego, będącego w stosunku do dzierżawcy osobą bliską w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- b) nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę,
- c) zabudowa nieruchomości ma charakter stały, a zagospodarowanie tej nieruchomości jest zgodne z treścią umowy, a także z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- d) dzierżawca wywiązuje się ze zobowiązań wobec Gminy,
- e) cena sprzedaży zostanie uiszczona przez nabywcę jednorazowo,
- f) wynika to z analizy potrzeb Gminy w zakresie celowości i zasadności zbycia nieruchomości.

8. Zwolnień, o których mowa w ust. 7 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

9. Z zastrzeżeniem wyjątków określonych w odrębnych przepisach prawa oraz uchwałach Rady Miasta, ustala się stawkę procentową:

- 1) pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego - w wysokości 25% ceny nieruchomości,
- 2) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 5) ustawy - w wysokości 5 % ceny nieruchomości.

10. Do rozkładania na raty ceny sprzedaży nieruchomości stosuje się stopę procentową równą trzykrotności stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

11. Zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne wraz z udziałem we współwłasności lub użytkowaniu wieczystym gruntu będących własnością Gminy Miasta Ruda Śląska oraz zasady udzielania bonifikat od ceny ich sprzedaży określa odrębna uchwała.

12. Zasady udzielenia pierwszeństwa najemcom lub dzierżawcom w nabywaniu lokali użytkowych i garaży murowanych wraz z udziałem we własności lub w prawie użytkowania wieczystego gruntu, stanowiących własność Gminy Miasta Ruda Śląska określa odrębna uchwała.

§ 4. Obciążanie nieruchomości

1. Nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości mogą być obciążane użytkowaniem oraz służebnością, w tym służebnością przesyłu.

2. Ustanowienie użytkowania i służebności następuje odpłatnie z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ust. 6 i 7 poniżej oraz innych przepisach prawa.

3. Wynagrodzenie za ustanowienie użytkowania ustala się w formie opłat rocznych według stawek procentowych od wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego. Wysokość stawek procentowych wynosi:

- 1)za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% wartości,
- 2)za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% wartości,
- 3)za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% wartości,
- 4)za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% wartości,
- 5)za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% wartości,
- 6)za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% wartości,
- 7)za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3 % wartości.

4. Opłaty roczne uiszcza się przez cały okres użytkowania, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W pierwszym roku po ustanowieniu użytkowania opłatę roczną uiszcza się w terminie ustalonym przez strony. Opłatę tę ustala się proporcjonalnie w stosunku do pozostałego do wykorzystania w danym roku okresu użytkowania oraz dolicza się koszty ustanowienia tego prawa.

5. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności, w tym służebności przesyłu, ustala się w formie opłaty jednorazowej określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego przy uwzględnieniu kosztów ustanowienia ww. prawa.

6. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na nieodpłatne ustanowienie użytkowania lub służebności, na rzecz podmiotów, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności lub prowadzących działalność pożytku publicznego i których cele nie są związane z działalnością zarobkową.

7. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na nieodpłatne ustanowienie służebności przesyłu jeżeli zadania związane z doprowadzaniem lub odprowadzaniem płynów, pary, gazu, energii elektrycznej wykonywane są przez przedsiębiorcę, działającego w formie spółki prawa handlowego, w której większość udziałów posiada Miasto Ruda Śląska.

8. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów ustanowienia użytkowania w przypadkach określonych w ust. 3 pkt 1), 2), 3), 4), 5).

9. Z dniem ustanowienia użytkowania użytkownik przejmuje obowiązki zarządcy obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, w szczególności jest on zobowiązany do:

- 1)użytkowania obiektu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej,
- 2)zapewnienia, dochowując należytej staranności, bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

§ 5. Formy władania nieruchomościami przez jednostki organizacyjne oraz zasady korzystania przez nie z zajmowanych nieruchomości.

1. Z gminnego zasobu nieruchomości przeznaczają się nieruchomości zabudowane i niezabudowane do oddania w trwałe zarząd, najem, dzierżawę, użyczenie jednostkom organizacyjnym w szczególności prowadzącym działalność charytatywną opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną oraz mającą na celu promocję i rozwój Gminy, na cele związane z ich działalnością, określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

2. Trwały zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych ustanawia się na czas nieoznaczony, chyba, że istnieje uzasadniona potrzeba ustanowienia trwałego zarządu na czas oznaczony.

3. Zwalnia się z obowiązku przetargowego trybu zawarcia, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, umów dzierżawy lub najmu na rzecz jednostek organizacyjnych.

4. Prezydent Miasta może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu obniżając je, nie więcej jednak niż o 90%. Wysokość udzielanej bonifikaty oraz warunki utraty bonifikaty określa Prezydent Miasta w drodze decyzji.

5. Oddanie osobie trzeciej do korzystania, przez jednostkę organizacyjną nieruchomości będącej przedmiotem jej trwałego zarządu, dzierżawy, najmu lub użyczenia następuje z zachowaniem warunków określonych ustawą, niniejszą uchwałą, uchwałą określającą zasady zawierania umów dzierżawy oraz najmu, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy oraz decyzją o trwałym zarządzie lub umową, ze szczególnym uwzględnieniem kosztów utrzymania, w tym opłat eksploatacyjnych.

6. Prezydent Miasta określi w drodze zarządzenia stawki czynszu w przypadku oddania przez jednostkę organizacyjną przekazanej nieruchomości lub lokalu, osobie trzeciej do korzystania w formie umowy dzierżawy lub najmu.

7. Korzystanie przez jednostkę organizacyjną z nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości winno uwzględniać przeznaczenie nieruchomości określone w decyzji o trwałym zarządzie, a w przypadku przekazania nieruchomości jednostce organizacyjnej w najem, dzierżawę lub użyczenie – w zawartej umowie.

8. W ramach korzystania z nieruchomości, jednostce organizacyjnej przysługuje prawo dysponowania nieruchomością w celach budowlanych w rozumieniu prawa budowlanego. Przepis § 4 ust. 9 stosuje się odpowiednio.

9. Jednostka organizacyjna zobowiązana jest wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, ponosić ciężary, które zgodnie z tymi wymaganiami powinny być pokrywane z przekazanej nieruchomości oraz dokonywać napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z tej nieruchomości.

10. Jednostka organizacyjna zobowiązana jest do utrzymania przekazanej nieruchomości w należytych stanie oraz utrzymania obiektów budowlanych znajdujących się na nieruchomości zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 6. Dzierżawa i najem

1. Nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, po przeprowadzeniu postępowania przetargowego na wysokość stawki czynszu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w § 5 ust. 3.

2. Odstąpienie od zasady wyrażonej w ust. 1 może nastąpić w przypadku nieruchomości:

- a) przeznaczonych na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, w szczególności na prowadzenie działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej,
- b) przeznaczonych na potrzeby Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

3. Zwolnień, o których mowa w ust. 2a) nie stosuje się w przypadku, gdy o dzierżawę, najem nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot.

4. W przypadkach określonych w ust. 2 stawki czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości określa Zarządzenie Prezydenta Miasta.

5. Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi, w tym garażami stanowiącymi własność Gminy Ruda Śląska lub będącymi w jej posiadaniu określa odrębna uchwała.

6. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta określa odrębna uchwała.

Przewodniczący Rady Miasta
Ruda Śląska

Jarosław Wieszolek