



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 3 marca 2015 r.

Poz. 1121

UCHWAŁA NR PR.0007.37.2015 RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA

z dnia 19 lutego 2015 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 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), 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 2014 r. poz. 518 z późn. zm.)

Na wniosek Prezydenta Miasta, Rada Miasta Ruda Śląska uchwala:

§ 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.

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) gminnym 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 gminnym 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 stanowiącymi gminny zasób nieruchomości 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.

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

7. 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 gminnego zasobu nieruchomości jest rozkładana na raty.

§ 2. Nabywanie nieruchomości

1. Prezydent Miasta może, bez zgody Rady Miasta wyrażonej odrębną uchwałą, odpłatnie nabywać do gminnego zasobu, nieruchomości, których cena transakcyjna przekracza równowartość 1.000.000,00 zł (słownie: jeden-milion złotych) brutto po uzyskaniu 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 gminnego zasobu nieruchomości, jeżeli są niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy albo celów publicznych.

3. Nabywanie nieruchomości do gminnego 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.

4. Do nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości w drodze przetargu lub licytacji nie stosuje się ust. 3 pkt 3), przy czym górną granicę ceny nabycia nie większej niż 1.000.000,00 zł (słownie: jeden-milion złotych) brutto określa Prezydent Miasta. W przypadku ceny nabycia przekraczającej kwotę 1.000. 000,00 zł (słownie: jeden-milion złotych) brutto stosuje się odpowiednio ust. 1 powyżej.

§ 3. Zbywanie nieruchomości

1. Zbywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego może nastąpić po dokonaniu analizy w zakresie oceny przydatności nieruchomości dla Gminy oraz potrzeb i celowości ich 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. Zbywanie nieruchomości w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych w art. 37 ust. 2 ustawy oraz na podstawie innych przepisów prawa.

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

- a) prawo użytkowania wieczystego istnieje od co najmniej 10 lat,
- b) użytkownik wieczysty w chwili składania wniosku o nabycie prawa własności nieruchomości dysponuje prawem użytkowania wieczystego od co najmniej 5 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.

5. Warunków określonych w ust. 4 lit. a) - c) nie stosuje się do nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe albo zabudowanych garażami.

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. Zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne wraz z udziałem we własności lub użytkowaniu wieczystym gruntu będących własnością Gminy Miasta Ruda Śląska określa odrębna uchwała.

8. Przyznanie pierwszeństwa najemcom lub dzierżawcom w nabywaniu lokali użytkowych 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 innych przepisach prawa.

3. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów ustanowienia użytkowania, w przypadkach gdy prawo to jest ustanawiane:

- 1) na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej,
- 2) 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,
- 3) na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową,
- 4) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową,

- 5) na cele rolne,
- 6) na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego.

4. Z dniem ustanowienia użytkownika 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) użytkownika obiektu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywania go w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej,
- 2) zapewnienia, dochowując należytej staranności, bezpiecznego użytkownika 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 przeznacza się nieruchomości zabudowane i niezabudowane do oddania w trwały 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. Prezydent Miasta może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu obniżając je, nie więcej jednak niż o 90%.

4. 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.

5. 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.

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

7. 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.

8. 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.

2. 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 o których mowa w § 5.

3. 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.

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

5. Z dniem zawarcia umowy dzierżawy (najmu), dzierżawca (najemca) 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.

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

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

§ 7. Przepisy niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio do nieruchomości należących do powiatowego zasobu nieruchomości.

§ 8. Traci moc 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 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2011 r. Nr 280, poz. 4713 z późn. zm.) oraz Uchwała Nr 1014/LV/2010 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 4 lutego 2010 r. w sprawie określenia stopy procentowej odsetek od niespłaconej kwoty opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Ruda Śląska.

§ 9. Wykonanie Uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miasta Ruda Śląska

Kazimierz Myszur