

**UCHWAŁA NR XXI/370/16
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 19 maja 2016 r.

**w sprawie przyjęcia "Programu wsparcia indywidualnego budownictwa mieszkaniowego
jednorodzinnego"**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 i pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego oraz Komisję Finansów Publicznych,

Rada Miasta Tychy uchwała:

§ 1

Przyjąć "Program wsparcia indywidualnego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego" - zgodnie z załącznikiem.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

mgr Maciej Gramatyka

I. Wprowadzenie

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty jest zadaniem własnym gminy sformułowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 r. poz. 585 z późn. zm.). Mieszkalnictwo stanowi jedną z najważniejszych dziedzin polityki gospodarczej i społecznej. W wielu krajach wysoko rozwiniętych poziom budownictwa mieszkaniowego jest wyznacznikiem stanu gospodarki narodowej i bogactwa społecznego.

Prawo do mieszkania zaspokaja podstawowe potrzeby ludzkie. Specyfika tego dobra powoduje, że na szczeblu miasta Tychy niezbędne jest kontynuowanie działań w zakresie tworzenia odpowiednich warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Gmina Tychy kierunek i metody działania w tym zakresie przyjęła na mocy uchwały Nr XVI/267/15 Rady Miasta Tychy z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Tychy na lata 2015 – 2020+. Strategia ta zawiera określone cele, kierunki działań oraz zadania prowadzące do osiągnięcia założonego modelu warunków mieszkaniowych oraz zasad funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej. Zgodnie z założeniami tego dokumentu miasto Tychy ma pełnić dominującą rolę w sterowaniu procesami rozwoju, co ma się wyrażać w aktywnych działaniach planistycznych i realizacyjnych na rzecz tworzenia możliwie jak najlepszego środowiska życia dla mieszkańców. Miasto Tychy, w myśl zasad gospodarki rynkowej, zamierza kontynuować rozwiązania w celu optymalizacji warunków zamieszkania, poprzez odpowiednio realizowaną politykę mieszkaniową, która swym działaniem obejmie między innymi fazę tworzenia zasobów mieszkaniowych.

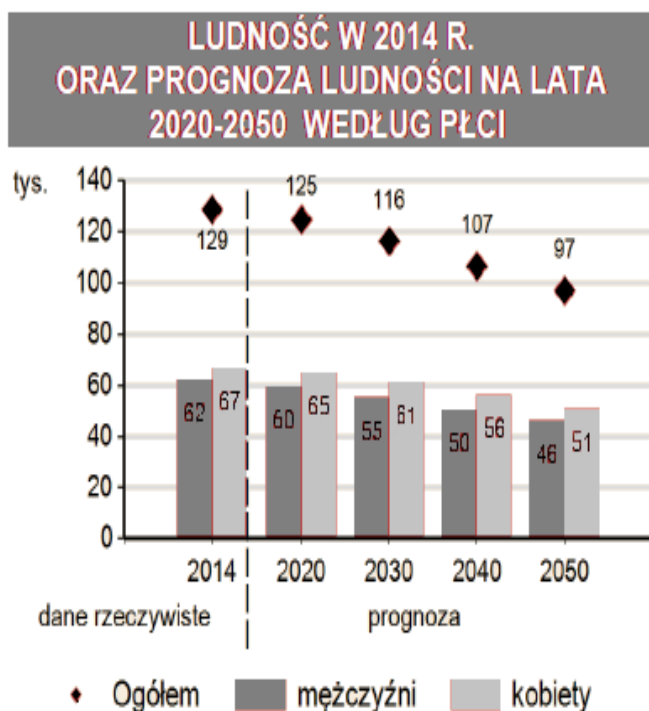
„Program wsparcia indywidualnego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego” umożliwi oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste określonym podmiotom na określonych zasadach. Problematyka oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste została uregulowana w treści ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz kodeksu cywilnego. Z przepisów tych wynika, że nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności m.in. oddania w użytkowanie wieczyste. Za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stawka procentowa pierwszej opłaty wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Natomiast wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana i w przypadku nieruchomości oddanych na cele mieszkaniowe wynosi 1% ceny.

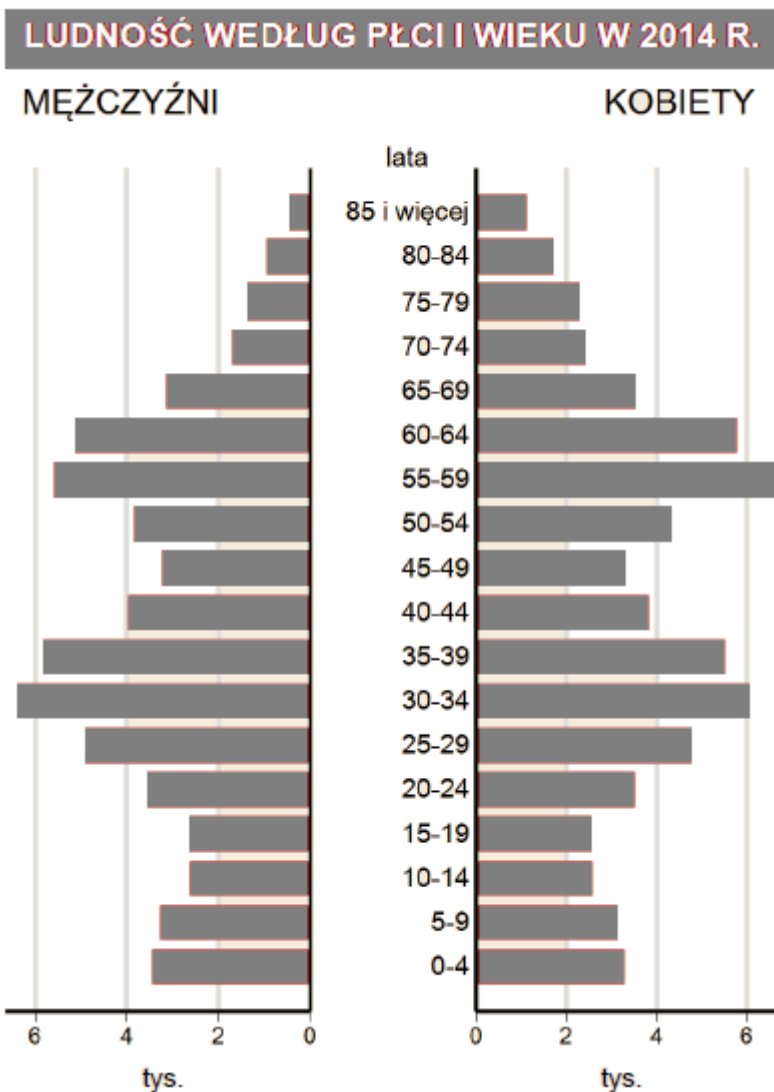
II. Dane ogólne

Tychy to miasto położone w centralnej części Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego, w odległości 20 km od Katowic i 38 km od Bielska-Białej. Tychy usytuowane są przy skrzyżowaniu drogi krajowej DK1 i DK44 relacji Opole- Kraków. Miasto położone jest w odległości 58 km na południe od portu lotniczego w Pyrzowicach (dojazd drogą ekspresową S1) i 80 km na zachód od portu lotniczego Kraków- Balice. W odległości 12 km od Tychów przechodzi autostrada A4. Około 30 km w linii prostej na południowy zachód znajduje się granica czeska oraz ok. 55 km w linii prostej na południe granica słowacka. Tychy są siódmym pod względem liczby ludności miastem konurbacji śląskiej. Liczą około 128,6 tys. mieszkańców i zajmują obszar 82 km². Tychy są stosunkowo młodym miastem, 64,3% ogółu ludności stanowią ludzie w wieku produkcyjnym i 16,6% w wieku przedprodukcyjnym.

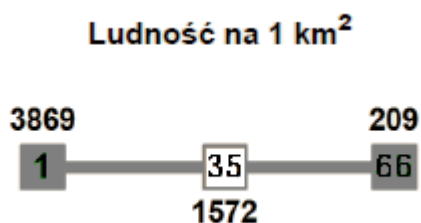
Ludność w % ogółu ludności w wieku:	2014	Województwo 2014
przedprodukcyjnym	16,6	16,8
produkcyjnym	64,3	63,2
poprodukcyjnym	19,1	20,0

Prognoza ludności na lata 2020-2050



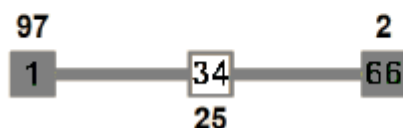


Gęstość zaludnienia Tychów w 2014 r. wynosiła 1572 os/km². Wśród 66 miast na prawach powiatu Tychy pod tym względem zajmują 35 miejsce.

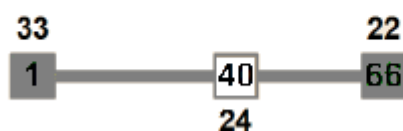


Oдноśnie danych za 2014 r w zakresie mieszkań oddanych do użytkowania na 10 tys. ludności i przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w zasobach mieszkaniowych, na 1 osobę w m² to sytuację przedstawia się następująco:

Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności



Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobach mieszkaniowych na 1 osobę w m²



Bezrobocie w Tychach wynosi 4,1 % (źródło PUP w Tychach, stan na 29.02.2016 r.) przy średniej woj. śląskim 8,5% i średniej w kraju 10,3%. Miasto znane jest z browaru – Tyskie Browary Książęce, który wchodzi w skład Kompanii Piwowarskiej SA. W Tychach znajdują się zakłady motoryzacyjne koncernu FCA oraz zlokalizowana jest podstrefa Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, w której działa ok. 50 podmiotów gospodarczych polskich i zagranicznych m.in. Lear, Nexteer, Ekoland, Agora Oprócz prężnej gospodarki miasto wyróżnia zielone zaplecze lasów i dbałość o ekologię. Miasto spełnia najważniejsze warunki dobrego miejsca do zamieszkania: stwarza możliwości pracy i odpoczynku. Tym samym staje się doskonałym miejscem inwestycji.

Niewątpliwie to wszystko sprawia, że rynek nieruchomości obejmujący miasto Tychy należy do rynków dobrze rozwiniętych. Rocznie dokonuje się na nim ok. 800 - 950 transakcji sprzedaży nieruchomości, a ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę o charakterze mieszkalnym kształtują się wysoko, na poziomie od około 150 zł/m² do ponad 350 zł/m².

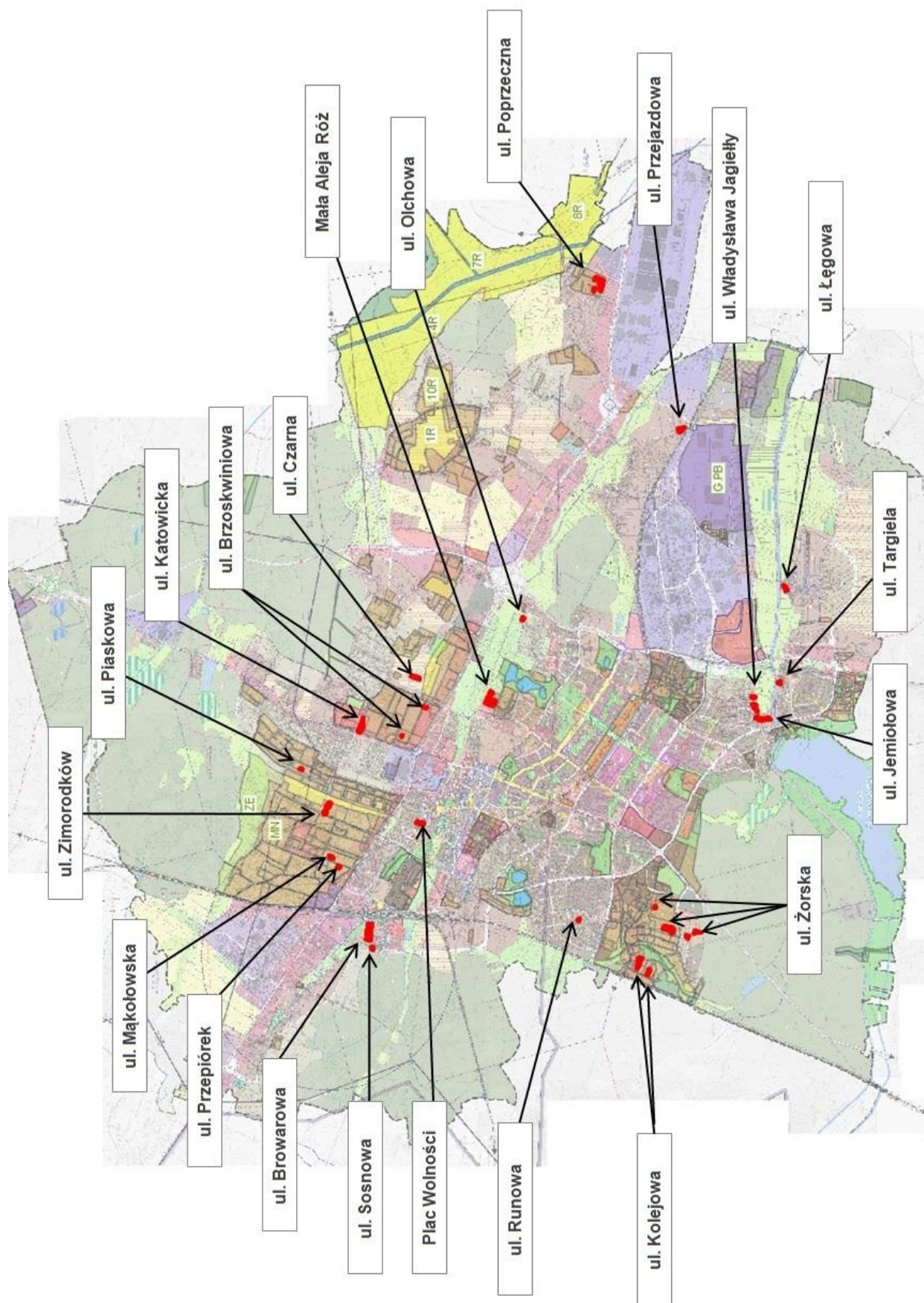
III. Analiza

W Tychach dobrze się mieszka, pracuje i uczy. Zielone miasto położone w centrum Śląska daje energię do działania. Podstawową dotychczasową barierą w podjęciu przez mieszkańców decyzji o wybudowaniu domu w Tychach, była wysoka cena nieruchomości.

Gospodarowanie przestrzenią w Tychach opiera się między innymi na miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą nr 0150/III/40/2002 Rady Miast Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. zostało uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, zmienione uchwałą Rady Miasta Tychy nr XXXIII/692/13 z dnia 30 sierpnia 2013 r. Aktualnie dla miasta Tychy obowiązują 73 miejscowe plany, których powierzchnia wynosi w sumie ok 1509 ha. Powierzchnie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przedstawiają się następująco:

		Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (ogółem)	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
2011	Powierzchnia (ha)	258,39	178,18	11,93
	Udział w ogólnej powierzchni obszarów objętych mpzp (%)	20,00%	14,00%	1,00%
2012	Powierzchnia (ha)	280,05	183,95	21,13
	Udział w ogólnej powierzchni obszarów objętych mpzp (%)	22,00%	14,00%	2,00%
2013	Powierzchnia (ha)	324,92	223,93	21,82
	Udział w ogólnej powierzchni obszarów objętych mpzp (%)	25,00%	17,00%	2,00%
2014	Powierzchnia (ha)	466,23	354,75	25,96
	Udział w ogólnej powierzchni obszarów objętych mpzp (%)	34,00%	26,00%	2,00%
2015	Powierzchnia (ha)	502,70	379,39	49,47
	Udział w ogólnej powierzchni obszarów objętych mpzp (%)	34,00%	26,00%	3,00%
Maj 2016	Powierzchnia (ha)	513,52	379,39	59,60
	Udział w ogólnej powierzchni obszarów objętych mpzp (%)	34,00%	25,00%	4,00%

Zasób nieruchomości gminnych przeznaczonych w planach miejscowych bądź w studium pod budownictwo mieszkaniowe.



Miasto Tychy jest współwłaścicielem 272 budynków, a właścicielem 65 budynków mieszkalnych. Zasób mieszkaniowy według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. stanowi 5267 lokali mieszkalnych, z czego 4763 to lokale mieszkalne z najmem na czas nieoznaczony, 497 lokali socjalnych z umowami na czas oznaczony oraz 7 pomieszczeń tymczasowych. Liczba osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego wynosi 669 (stan na 30.04.2016). Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje sukcesywnie na rzecz ich najemców. W latach 2010 – 2016 odnotowano nieznaczny spadek ilości sprzedanych lokali mieszkalnych i wzrost ich wartości.

Rok sprzedaży	Ilość sprzedanych mieszkań	Średnia cena za 1m²
2010	123	2 900 zł
2011	100	2 950 zł
2012	89	3 050 zł
2013	121	3 050 zł
2014	85	3 100 zł
2015	76	3 200 zł

W mieście Tychy w budownictwie mieszkaniowym przeważają inwestorzy indywidualni. W latach 2010 – 2015 łącznie wydano 708 pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych, z czego 626 na indywidualne budynki mieszkalne jednorodzinne (jednomieszkańkowe).

Budynki mieszkalne jednorodzinne (budownictwo indywidualne)	liczba			Powierzchnia użytkowa mieszkań (m²)
	pozwoleń	budynków	mieszkań	
2010	110	115	115	28817
2011	107	124	124	20208
2012	97	117	117	19604
2013	85	104	104	19118
2014	108	158	158	26444
2015	119	169	169	25676

Tychy są postrzegane jako miasto atrakcyjne zarówno do zamieszkiwania, jak i inwestowania oraz do prowadzenia działalności gospodarczej, na co wpływ mają przede wszystkim: funkcjonowanie Podstrefy Tyskiej Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, nowoczesna i funkcjonalna infrastruktura techniczna miasta, korzystna lokalizacja przy głównych szlakach komunikacyjnych, a w związku z tym dobrze rozwinięta komunikacja, brak szkodliwych wpływów oddziaływania eksploatacji górniczych, lokalizacja przemysłu na terenach podmiejskich dogodne połączenia komunikacyjne, bliskie sąsiedztwo dużych rynków zbytu, chłonny rynek pracy i stosunkowo młode społeczeństwo.

Z obserwacji lokalnego rynku nieruchomości obejmującego miasto Tychy, wynikającego z wykonanych przez rzeczoznawców majątkowych operatów szacunkowych sporządzanych na potrzeby sprzedaży nieruchomości wynika, że rynek ten należy do rynków dobrze rozwiniętych. W wyniku intensywnego rozwoju w latach powojennych, na terenie miasta powstało szereg osiedli mieszkaniowych. Stąd tyski rynek nieruchomości charakteryzuje się głównie obrotem nieruchomościami lokalowymi. Następny pod względem ilości transakcji, to rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniową z usługami. W latach 2007-2008 można było zaobserwować wyraźną tendencję wzrostową, zarówno co do ilości zawartych transakcji, jak i poziomu cen transakcyjnych. Istotnym czynnikiem oddziałującym na rynek nieruchomości był fakt coraz większej dostępności kredytów, co poszerzało grono osób podejmujących decyzję o zakupie nieruchomości. Większość transakcji była finansowana co najmniej w części z kredytu bankowego. Od końca roku 2008, po ogłoszeniu we wrześniu tego roku upadłości przez bank Lehman Brothers, które to wydarzenie uważane jest za początek kryzysu finansowego, banki ostrożnej zaczęły udzielać kredytów hipotecznych. W wyniku tego odnotowano spadek liczby przeprowadzonych transakcji. Widoczny spadek cen transakcyjnych dotyczył przede wszystkim nieruchomości lokalowych. Od ok. 2 lat ceny nieruchomości lokalowych utrzymują się na zbliżonym poziomie. Kryzys na rynku nieruchomości nie był tak odczuwalny na rynku obejmującym nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Tutaj odnotowano jedynie pewien spadek ilości zawieranych transakcji w latach 2009-2011, natomiast średnie ceny jednostkowe gruntów utrzymywały się na zbliżonym poziomie.

Decydujący wpływ na cenę nieruchomości gruntowych nabywanych z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną ma lokalizacja. Atrakcyjność poszczególnych dzielnic miasta można ocenić na podstawie średnich cen transakcyjnych gruntów w poszczególnych lokalizacjach. Największy obrót i najwyższe ceny jednostkowe działek budowlanych notowane są na terenie największego powierzchniowo obrębu Tychy.

Transakcje te dotyczą gruntów położonych poza ścisłym centrum miasta, co wynika z braku podaży niezabudowanych działek w centrum. Działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową trafiające na rynek, znajdują się przede wszystkim na terenie dzielnic Mąkołowiec Czulów, Wartogłowiec, Zwierzyniec, Żwaków. Ceny transakcyjne zawierają się w przedziale od

200 do 300 zł/m². Sporadycznie zdarzają się ceny spoza tego przedziału. W ostatnich latach na rynek trafiły również działki przy ul. Borowej i Szuwarków, osiągając ceny transakcyjne dochodzące do ok 350 zł/m². Wysokie ceny osiągają działki położone w dzielnicy Żwaków, przy ul. Żorskiej, sprzedawane przez spółki, które wcześniej nabyły te działki z myślą o budowie i sprzedaży budynków mieszkalnych. Wysokie ceny transakcyjne osiągają także działki budowlane położone na terenie obrębu Paprocany oraz części obrębu Cielmice, leżące po zachodniej stronie ulicy Beskidzkiej. Z obrębu Paprocany wysokie ceny osiągają działki położone w rejonie ulic Jutrzenki i Jurajskiej. Z powyższego wynika, że aktualnie ceny nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w Gminie Tychy kształtują się na wysokim poziomie, w zależności od miejsca położenia nieruchomości.

Wykaz transakcji w latach 2011 -2015

Powierzchnia działki m ²	Cena transakcyjna zł	Cena jednostkowa zł/m ²
2011		
736	106 500	144,70
832	141 000	169,47
979	217 800	222,47
513	148 770	290,00
1068	300 000	280,90
1119	306 000	273,46
1830	597 067	326,27
1575	252 000	160,00
753	187 000	248,34
902	270 000	299,33
2012		
855	145 000	170,18
859	105 000	122,24
867	111 810	128,96
841	115 000	136,74
826	230 000	279,45
1095	380 000	347,03
913	272 900	298,90
714	222 000	310,92
873	261 000	298,97
1231	295 000	239,64
2013		
780	110 000	141,03
1358	198 000	145,80

924	212 520	230,30
650	165 000	253,85
1000	221 500	221,50
1179	280 000	237,49
510	75 450	147,94
702	228 150	325,00
723	144 600	200,00
797	204 000	255,95
2014		
1207	240 000	198,84
1074	250 000	232,77
975	215 000	220,51
552	95 000	172,10
903	207 761	230,08
914	224 761	245,91
853	201 000	235,64
867	140 000	161,48
1115	200 000	179,37
899	206 770	230,00
2015		
1500	350 000	233,33
750	161 250	215,00
868	156 357	180,14
865	155 700	180,00
564	180 000	319,15
611	266 900	436,82
2016		
1163	272 500	234,30
642	199 000	309,97
1230	356 700	290,00

W latach 2013 – 2015 Gmina Tychy wielokrotnie przeznaczala do zbycia nieruchomości znajdujących się w jej zasobach, jednakże pomimo kilkukrotnie ogłaszanych przetargów, kończyły się one wynikiem negatywnym. Niewątpliwie wpływ ma na to wysoka cena nieruchomości gruntowych, a także konieczność uiszczenia podatku VAT od transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości, który przy obecnej jego wysokości 23%, jest kwotą znacznie podnoszącą wartość planowanej inwestycji, polegającej na wybudowaniu domu jednorodzinnego. Poniższe zestawienie zawiera wykaz przetargów organizowanych przez Prezydenta Miasta Tychy w latach 2013 – 2015. Spośród wszystkich przetargów, pomimo ich kilkukrotnego ogłaszania, sprzedano dwie nieruchomości. Pozostałe, z uwagi na brak zainteresowania, rozstrzygnęły się wynikiem negatywnym.

działka	pow. m ²	I przetarg cena z VAT (cena za m ²)	II przetarg cena z VAT (cena za m ²)	III przetarg cena z VAT (cena za m ²)	I przetarg cena z VAT (cena za m ²)
4773/90 + 1/6 udziału w działce nr 4779/90	842	394 245,75zł (397,15 zł)	394 245,75 zł (397,15 zł)		394 245,75 zł (397,15 zł)
4774/90 + 1/6 udziału w działce nr 4779/90	852	356 386,35 zł. (354,67 zł)	356 386,35 zł (354,67 zł)		356 386,35 zł (354,67 zł)
4777/90 + 1/6 udziału w działce nr 4779/90	942	434 835,75 zł (396,29 zł)	434.835,75 zł (396,29 zł)		434 835,75 zł (396,29 zł)
4778/90 + 1/6 udział w działce nr 4779/90	940	434 023,95 zł. (396,29 zł)			434 023,95 zł. (396,29 zł)
786/69	930	320 292 zł (344,40 zł)	320 292 zł (344,40 zł)	288 262,80 zł (309,96 zł)	312 284,70 zł (335,79 zł)
787/69	929	319 947,60 zł (344,40 zł)	319 947,60 zł (344,40 zł)	288 262,80 zł (309,96 zł)	311 948,91 zł (335,79 zł)
788/69	929	319 947,60 zł (344,40 zł)	319 947,60 zł (344,40 zł)	288 262,80zł (309,96 zł)	311 948,91 zł (335,79 zł)
789/69	929	260 120 zł (344,40 zł) sprzedana			
790/69	1230	423 612.00 zł (344,40 zł)	344 400 zł (344,40 zł)	309 960 zł (309,96 zł)	413 021,70 zł (335,79 zł)
791/69	1178	329 840 zł (344,40 zł)	329 840 zł (344,40 zł)	296 856 zł (309,96 zł)	395 560,62 zł (335,79 zł)

792/69	1194	334 320 zł (344,40 zł)	334 320 zł (344,40 zł)	300 888 zł (309,96 zł)	400 933,26 zł (335,79 zł)
793/69	1122	314 160 zł (344,40 zł)	314 160 zł (344,40 zł)	282 744 zł (309,96 zł)	376 756,38 zł (335,79 zł)
794/69	1173	403 981,20 zł (344,40 zł)	328 440 zł (344,40 zł)	295 596 zł (309,96 zł)	393 881,67 zł (335,79 zł)
1885/91	804	120 600 zł (184,50 zł)	120 600 zł. (184,50 zł)	108 540 zł (166,05 zł)	113 364 zł (173,43 zł)
1886/91	809	121 350 zł (184,50 zł)	121 350 zł (184,50 zł)	109 215 zł (166,05 zł)	114 069 zł (173,43 zł)
1887/91	796	119 940 zł (184,50 zł)	119 940 zł (184,50 zł)	107 460 zł (166,05 zł)	112 236 zł (173,43 zł)
1888/91	797	119 550 zł (184,50 zł)	119 955 zł (184,50 zł)	107 595 zł (166,05 zł)	112 377 zł (173,43 zł)
1889/91	778	116 700 zł (184,50 zł)	116 700 zł (184,50 zł)	105 030 zł (166,05 zł)	109 698 zł (173,43 zł)
1890/91	760	114 000 zł (184,50 zł)	114 000 zł (184,50 zł)	102 660 zł (166,05 zł)	107 160 zł (173,43 zł)
1892/91	811	121 650 zł (184,50 zł)	121 650 zł (184,50 zł)	109 485 zł (166,05 zł)	114 351 zł (173,43 zł)
1893/91	776	116 400 zł (184,50 zł)	116 400 zł (184,50 zł)	104 760 zł (166,05 zł)	109 416 zł (173,43 zł)
1894/91	768	115 200 zł (184,50 zł)	115 200 zł (184,50 zł)	103 680 zł (166,05 zł)	108 288 zł (173,43 zł)
1895/91	774	116 100 zł (184,50 zł)	116 100 zł (184,50 zł)	104 490 zł (166,05 zł)	109 134 zł (173,43 zł)
1896/91	767	115 050 zł (184,50 zł)	115 050 zł (184,50 zł)	103 545 zł (166,05 zł)	108 147 zł (173,43 zł)
1897/91	761	114 150 zł (184,50 zł)	114 150 zł (184,50 zł)	102 735 zł (166,05 zł)	107 301 zł (173,43 zł)
757/4	868	125 860 zł (178,35 zł)	125 860 zł (178,35 zł)	113 274 zł (160,52 zł)	125 860 zł (178,35 zł) sprzedana
759/4	867	125 715 zł (178,35 zł)	125 715 zł (178,35 zł)	113 144 zł (160,52 zł)	125 715 zł (178,35 zł)

IV. Cel programu

W Tychach istnieją różne możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Strukturę inwestorską budownictwa mieszkaniowego tworzą przede wszystkim inwestorzy indywidualni budujący domy jednorodzinne oraz deweloperzy budujący mieszkania na sprzedaż. Obecnie gospodarstwa domowe mają do wyboru następujące możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych: budowę domu, nabycie domu bądź nowego mieszkania w budynkach nowo wybudowanych przez deweloperów, nabycie domu na rynku wtórnym, nabycie mieszkania na rynku wtórnym w spółdzielni mieszkaniowej bądź w budynkach wspólnot mieszkaniowych, najem lokalu w Tyskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego lub gminie. Niestety na budowę domu mogą pozwolić sobie jedynie osoby, o co najmniej średnich i wysokich dochodach. Osoby o dochodach poniżej średniej krajowej skazane są w zasadzie na poszukiwanie mieszkań na rynku wtórnym bądź dalsze wielopokoleniowe współzamieszkiwanie pod jednym dachem. Osoby natomiast, które marzą o wybudowaniu własnego domu, z uwagi na wysokie ceny mieszkań i nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w Tychach, szukają lokalizacji pod budowę domu w okolicznych miejscowościach.

Aby pobudzić tyski rynek mieszkaniowy, a przede wszystkim zachęcić osoby fizyczne do wybudowania domu i zamieszkania w nim, Gmina Tychy opracowała mechanizm pozwalający na szerszą dostępność do gruntów gminnych indywidualnym mieszkańcom. W tym celu Rada Miasta Tychy w dniu 28 stycznia 2016 r. podjęła uchwałę Nr XVIII/316/16 w sprawie określenia zasad i warunków udzielenia bonifikat przy sprzedaży nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Jedną bowiem z form gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości jest oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z przyjętą uchwałą osoby fizyczne, będące pierwotnymi użytkownikami wieczystymi nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, będą miały możliwość nabycia prawa użytkowania wieczystego z 75 % bonifikatą, po spełnieniu warunków określonych przedmiotową uchwałą. Warunkami tymi są m.in. wybudowanie domu jednorodzinnego w ciągu 5 lat od nabycia działki, zamieszkanie w nim, zgłoszenie go do użytkowania, a także regularne uiszczanie wszelkich zobowiązań finansowych względem Miasta Tychy.

Jednakże program ten, aby mógł być w pełni skuteczny, potrzebuje mechanizmów, które pozwolą na ubieganie się o grunty stanowiące własność Miasta na ściśle wskazany cel. W związku z tym zasadnym i celowym jest ograniczenie przetargów ogłaszanych przez Prezydenta Miasta Tychy do osób fizycznych, które nabędą grunty stanowiące własność Miasta w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Aby wykluczyć ewentualne próby skupowania większej ilości działek przez pojedyncze osoby i jednocześnie podkreślić wolę Miasta na wspomaganie indywidualnego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, osoba fizyczna stająca do przetargu na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste będzie mogła nabyć tylko jedną nieruchomość. Za

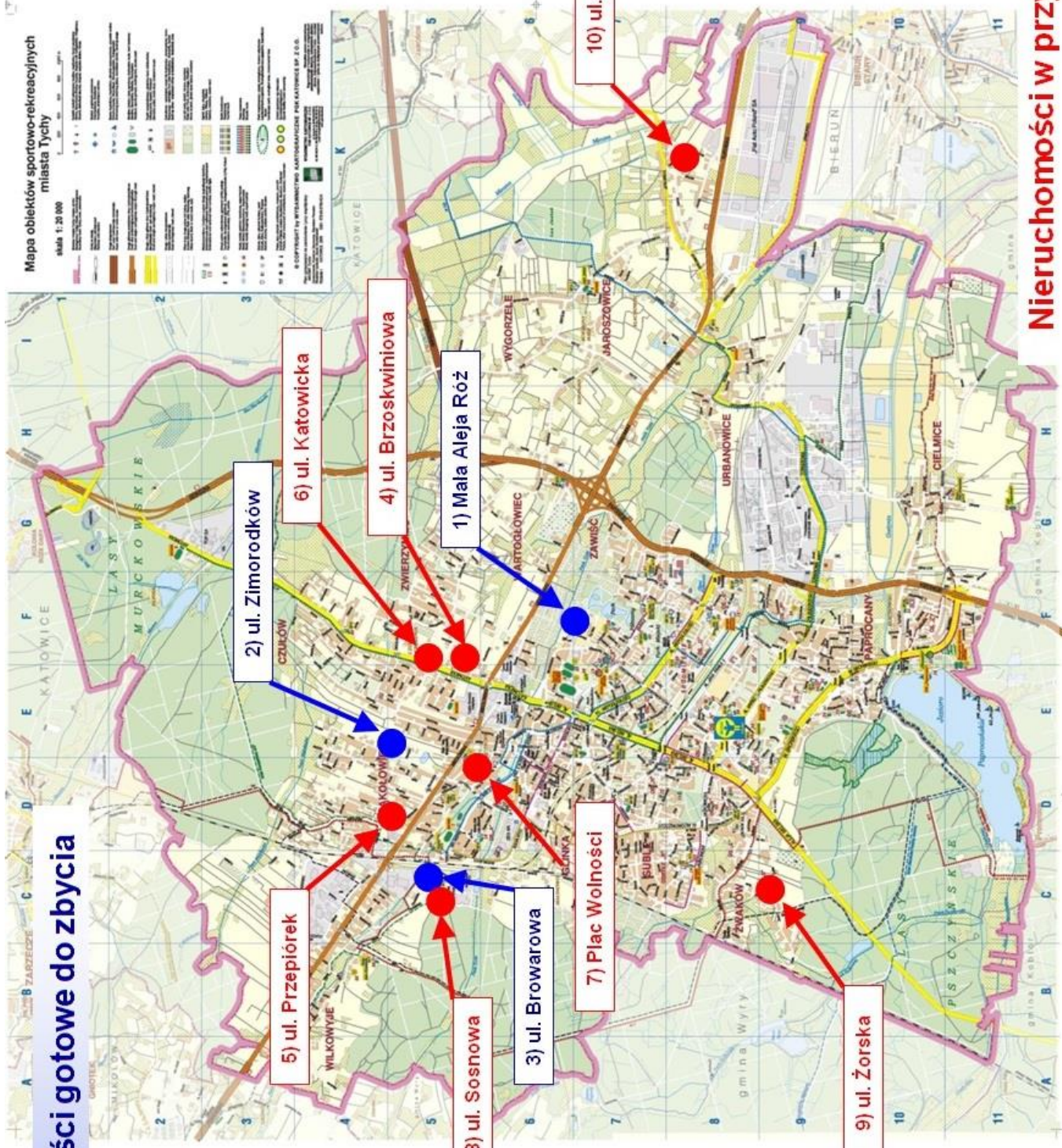
dopuszczalne uznaje się złożenie zgłoszenia do kilku przetargów, jednakże wygranie jednego skutkuje wykluczeniem przez Komisję Przetargową powołaną przez Prezydenta Miasta z udziału w pozostałych przetargach. Nieruchomości będą oddawane w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosić będzie 15 % ceny nieruchomości gruntowej, płatna jednorazowo przed zawarciem aktu notarialnego, natomiast opłata roczna wyniesie 1 % ceny i płatna będzie do 31 marca każdego roku.

Termin zakończenia zabudowy działki wynosić będzie 5 lat od dnia nabycia w formie aktu notarialnego i zapisany zostanie w dziale III założonej dla działki księgi wieczystej. Przez termin zakończenia zabudowy należy rozumieć wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym. Ponadto, w razie niedotrzymania terminu zabudowy o którym mowa powyżej, ustalone zostaną dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego, niezależnie od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Wysokość dodatkowej opłaty rocznej wynosić będzie 10% wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień ustalenia opłaty za pierwszy rok, po bezskutecznym upływie terminu jej zabudowy. Za każdy następny rok opłata podlegać będzie zwiększeniu o dalsze 10 % tej wartości. Obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat rocznych powstanie z dniem 1 stycznia roku następującego po bezskutecznym upływie terminów zabudowy nieruchomości. Jeżeli wieczysty użytkownik korzystać będzie z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wzniesie określonych w niej budynków lub urządzeń, umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste będzie mogła ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu.

Podstawową zaletą tego programu wsparcia dla osób, które chcą nabyć od miasta działkę i wybudować na niej dom, jest możliwość znacznego obniżenia nakładów koniecznych na wybudowanie domu oraz dostępność takiego rozwiązania niemalże dla każdego, także mniej zamożnych rodzin.

Aby skorzystać z przedstawionych przez Miasto preferencji należy wziąć udział w jednym z przetargów organizowanych przez Prezydenta Miasta. W tym celu Gmina przeznacza do oddania w użytkowanie wieczyste działki przeznaczone pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Poniższe zestawienia wskazują zasób Gminy poprzez przedstawienie nieruchomości gotowych do zbycia oraz tych które są w trakcie przygotowywania. Te zazwyczaj wymagają dokonania podziału geodezyjnego bądź wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Gmina podejmie działania mające na celu wskazywanie terenów pod kolejne inwestycje.



Nieruchomości gotowe do zbycia

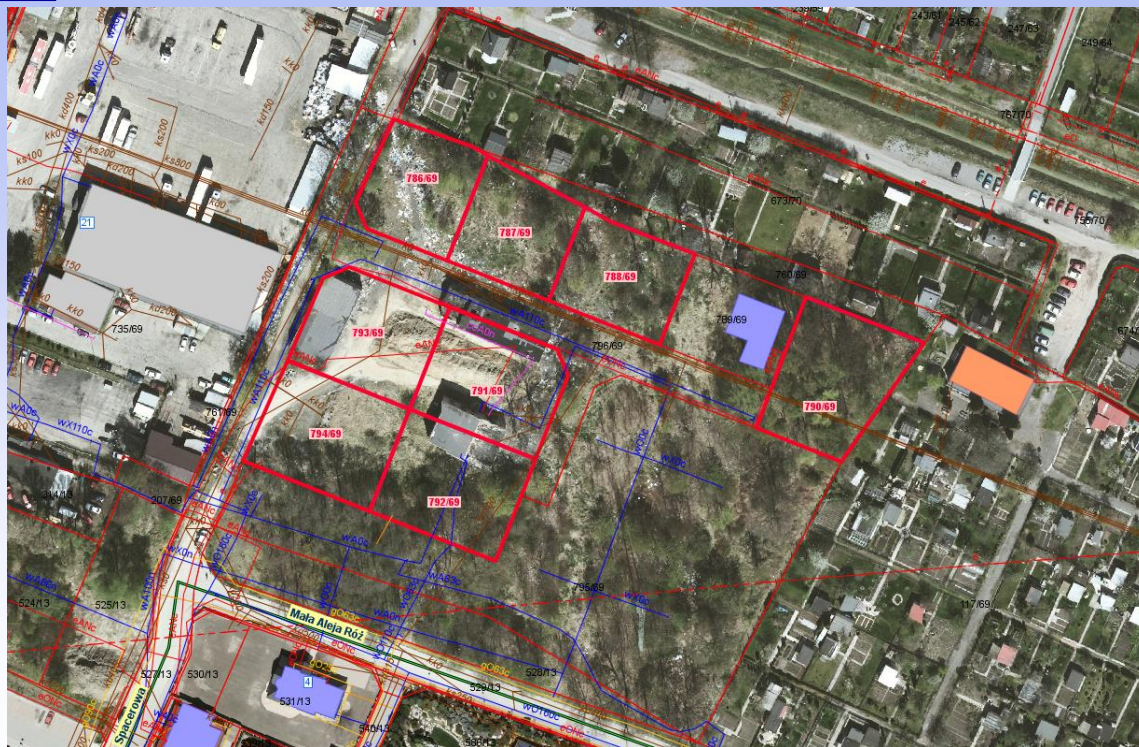
Nieruchomości w przygotowaniu

Nieruchomości gotowe do zbycia

Lp.	Położenie	Działka	Powierzchnia (m ²)
1.	ul. Mała Aleja Róż	786/69	930
		787/69	929
		788/69	929
		790/69	1230
		791/69	1178
		792/69	1194
		793/69	1122
		794/69	1173
2.	ul. Zimorodków	4773/90+ 1/6 4779/90	842
		4774/90+ 1/6 4779/90	852
		4777/90+ 1/6 4779/90	942
		4778/90+ 1/6 4779/90	940
3.	ul. Browarowa	1885/91	804
		1886/91	809
		1887/91	796
		1888/91	797
		1889/91	778
		1890/91	760
		1892/91	811
		1893/91	776
		1894/91	768
		1895/91	774
		1896/91	767
1897/91	761		

1

Mała Aleja Róż



TYCHY DOBRE MIEJSCE

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

2

ul. Zimorodków



TYCHY DOBRE MIEJSCE

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

3

ul. Browarowa

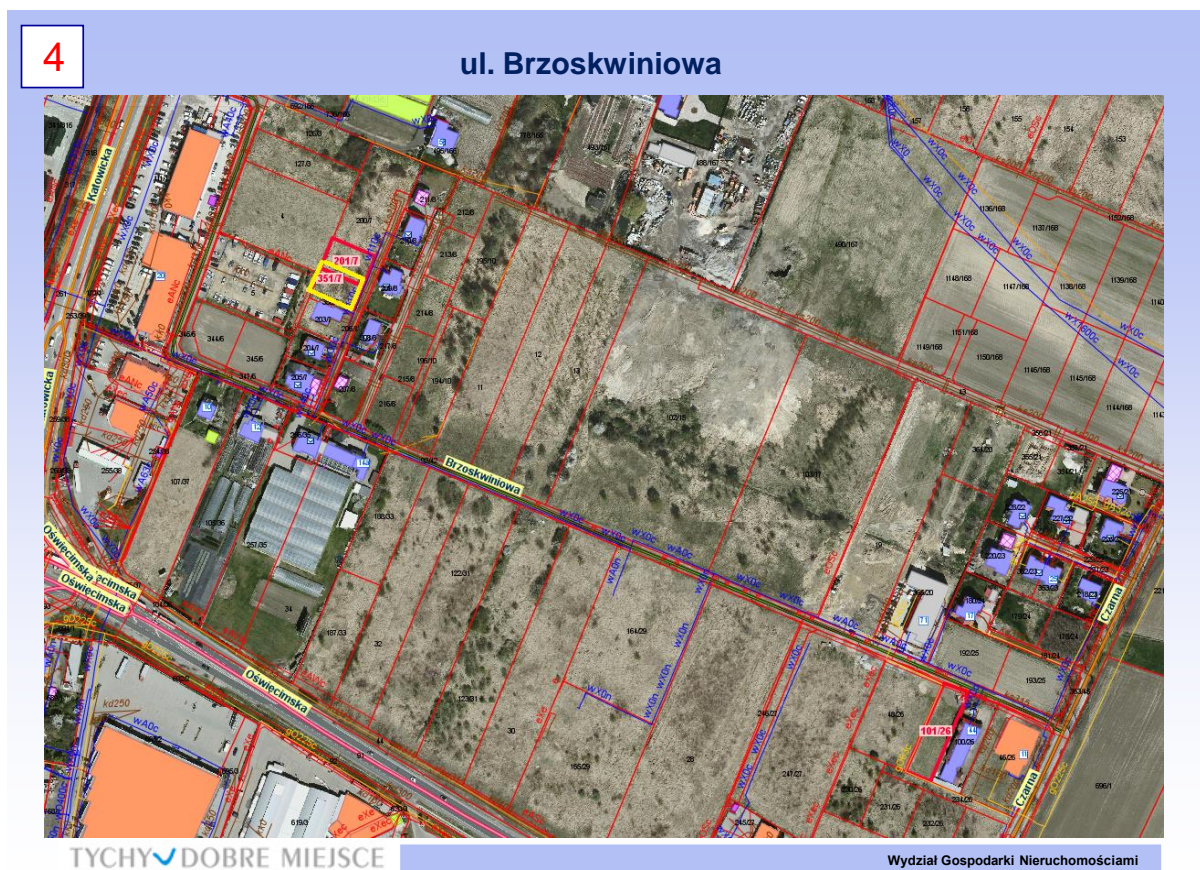


TYCHY DOBRE MIEJSCE

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

Nieruchomości w przygotowaniu

Lp.	Położenie	Działka	Powierzchnia (m ²)
4.	ul. Brzoskwiniowa	351/7 i część działki 201/7 część działki 101/26	około 536 około 750
5.	ul. Przepiórek	2935/73 5165/73	471 445
6.	ul. Katowicka	965/123 (planowany jest podział)	4768
7.	Plac Wolności	część działki 1464/18 i część działki 2248/23	około 680
8.	ul. Sosnowa	1477/91 (planowany jest podział na 2 działki)	919
9.	ul. Żorska	3800/69 2013/69 2014/69 (planowany jest podział na 8 działek)	1053 1984 3177
10.	ul. Poprzeczna	759/4	867



5

ul. Przepiórek



TYCHY DOBRE MIEJSCE

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

6

ul. Katowicka



TYCHY DOBRE MIEJSCE

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

7

Plac Wolności

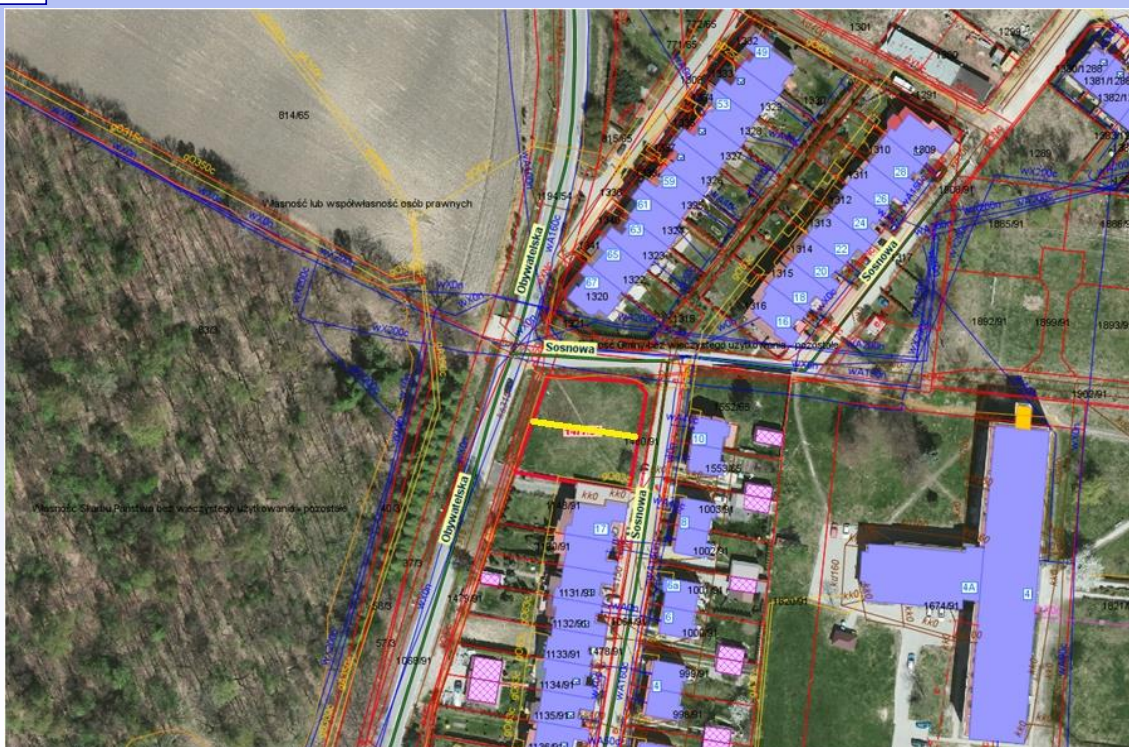


TYCHY DOBRE MIEJSCE

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

8

ul. Sosnowa



TYCHY DOBRE MIEJSCE

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

9

ul. Żorska



TYCHY DOBRE MIEJSCE

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

10

ul. Poprzeczna



TYCHY DOBRE MIEJSCE

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

V. Prognoza ekonomiczna

Przyjęcie programu pozwoli zbyć i zagospodarować nieruchomości, które do tej pory nie znalazły nowych nabywców. Ponadto wraz z napływem nowych mieszkańców nastąpi wzrost płatników podatku dochodowego jak i podatku od nieruchomości do lokalnego budżetu. Z tego tytułu dokonując wstępnej analizy dochodów z tytułu pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gotowych do zbycia w 2016 r. przewiduje się wpływ do budżetu miasta kwoty ok. 906 000,00 zł. Z tytułu opłat rocznych w 2017 r. prognozowany wpływ do budżetu stanowić będzie kwotę ok. 58 000,00 zł. Dodatkowo, z uwagi na konieczność zbycia udziału w drodze, do budżetu w 2016 r. wpłacona zostanie kwota w wysokości ok. 105 688,00 zł.

ul. Browarowa

Działka	pow.	szacowana cena wywoławcza netto (zł)	Szacowana cena po 10 postąpieniach (zł)	opłata przed aktem notarialnym 15 %	opłata roczna 1 %
1885/91	804	168 840	185 724,00	27 858,60	1 857,24
1887/91	796	167 160	183 876,00	27 581,40	1 838,76
1889/91	778	156 378	172 015,80	25 802,37	1 720,16
1892/91	811	170 310	187 341,00	28 101,15	1 873,41
1894/91	768	161 280	177 408,00	26 611,20	1 774,08
1896/91	767	154 167	169 583,70	25 437,56	1 695,84
1886/91	809	169 890	186 879,00	28 031,85	1 868,79
1888/91	797	160 197	176 216,70	26 432,51	1 762,17
1890/91	760	152 760	168 036,00	25 205,40	1 680,36
1891/91	444	86 580	95 238,00	14 285,70	952,38
1893/91	776	162 960	179 256,00	26 888,40	1 792,56
1895/91	774	155 574	171 131,40	25 669,71	1 711,31
1897/91	761	152 961	168 257,10	25 238,57	1 682,57
1898/91	572	111 540	122 694,00	18 404,10	1 226,94
Suma:	10417	2 130597	2343656,70	351548,54	23436,57

ul. Mała Aleja Róż

Działka	pow.	szacowana cena wywoławcza netto (zł)	Szacowana cena po 10 postąpieniach (zł)	opłata przed aktem notarialnym 15 %	opłata roczna 1 %
786/69	930	223 200	245 520,00	36 828,00	2 455,20
792/69	1194	286 560	315 216,00	78 804,00	3 152,16
787/69	929	232 250	255 475,00	38 321,25	2 554,75
790/69	1230	295 200	324 720,00	48 708,00	3 247,20
793/69	1122	291 720	320 892,00	48 133,80	3 208,92
788/69	929	232 250	255 475,00	38 321,25	2 554,75
791/69	1178	306 280	336 908,00	50 536,20	3 369,08
794/69	1173	30 4980	335 478,00	50 321,70	3 354,78
Suma:	8685	217 2440	2 389 684,00	389 974,20	23 896,84

ul. Poprzeczna

Działka	pow.	szacowana cena wywoławcza netto	Szacowana cena po 10 postąpieniach	opłata przed aktem notarialnym 15 %	opłata roczna 1 %
759/4	867	125 715	138 286,50	20 742,98	1 382,87
Suma:			138 286,50	20 742,98	1 382,87

ul. Zimorodków

Działka	pow.	szacowana cena wywoławcza netto	Szacowana cena po 10 postąpieniach	opłata przed aktem notarialnym 15 %	opłata roczna 1 %	cena netto za udział w drodze
4773/90	842	202 080	222 288,00	33 343,20	2 222,88	26 422,00
4774/90	852	208 740	229 614,00	34 442,10	2 296,14	26 422,00
4777/90	942	230 790	253 869,00	38 080,35	2 538,69	26 422,00
4778/90	940	230 300	253 330,00	37 999,50	2 533,30	26 422,00
Suma:	3576	871 910	959 101,00	143 865,15	9 591,01	105 688,00

VI. Podsumowanie

Polityka dotycząca gospodarki nieruchomościami musi być coraz bardziej efektywna i skierowana na potrzeby obywateli. Winna uwzględniać potrzeby mieszkaniowe i możliwości ekonomiczne budżetu gminy, a także członków jej wspólnoty mieszkaniowej.

Jednym z priorytetów polityki gospodarki nieruchomościami winno być tworzenie warunków dla rozwoju indywidualnego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne poprzez atrakcyjne warunki do inwestowania, prowadzenie racjonalnej gospodarki gruntami, tak by stale zaspokajać potrzeby mieszkaniowe obywateli. Stąd też określenie zasad oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste ze wskazaniem celu – budowa domu jednorodzinne przez oferenta, będącego osobą fizyczną, w ciągu 5 lat od daty nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i zamieszkania w nim, wydaje się być zasadne.

Celem wzmocnienia rozwijającego się indywidualnego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne, Miasto Tychy będzie dążyło do przygotowywania kolejnych terenów przeznaczonych na realizację „Programu wspierania indywidualnego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne”.