Uchwała Nr 0150/X/182/2003
Rady Miasta Tychy
z dnia 26 czerwca 2003 r.

w sprawie przyjęcia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1592, z późń, zm.), w związku z art. 11, art. 13 ust. 1, art. 25, 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543, z późń. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy , po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego oraz Komisję Finansów Publicznych,

Rada Miasta Tychy uchwala:

§ 1

1. Przyjmuje się zasady nabywania, zbywania oraz obciążania nieruchomości gruntowych, jak w załączniku do niniejszej uchwały.
2. Przyjmuje się zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gruntowych, na okres dłuższy niż trzy lata, jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Tracą moc uchwały nr:

1. VII/74/91 z dnia 28 lutego 1991 r. Rady Miejskiej w Tychach w sprawie wyrażenia zgody na zbycie gruntów.
2. VII/77/91 z dnia 28 lutego 1991 r. Rady Miejskiej w Tychach w sprawie zbycia nieruchomości.
3. VII/80/91 z dnia 28 lutego 1991 r. Rady Miejskiej w Tychach w sprawie wydzierżawiania nieruchomości.
4. XIV/177/91 z dnia 7 listopada 1991 r. Rady Miejskiej w Tychach w sprawie zmiany prawa użytkowania wieczystego na własność działek zamiennych /bez obowiązku wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
5. XIV/180/91 z dnia 7 listopada 1991 r. Rady Miejskiej w Tychach w sprawie wykupu działek będących w użytkowaniu wieczystym.
6. XVII/221/92 z dnia 5 marca 1992 r. Rady Miejskiej w Tychach w sprawie zamiany gruntu.
7. XXI/286/92 z dnia 24 września 1992 r. Rady Miejskiej w Tychach w sprawie zgody na zbycie wolnych garaży oraz oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu w drodze przetargu.
8. XXIV/345/93 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 4 marca 1993 r. w sprawie opracowania projektu zasad polityki Gminy Miasta Tychy w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.
9. XXV/378/93 z dnia 15 kwietnia 1993 r. Rady Miejskiej w Tychach w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.
10. 566/98 z dnia 20 lutego 1998 r. Rady Miejskiej w Tychach, w sprawie udzielenia bonifikaty w opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu.

11. 587/98 z dnia 23 kwietnia 1998 r. Rady Miejskiej w Tychach w sprawie zwolnienia z przetargu, zabudowanych na podstawie pozwoleń na budowę nieruchomości stanowiących mienie komunalne, celem ich zbycia dzierżawcom tych nieruchomości.
12. 0150/598/2001 z dnia 29 marca 2001 r. Rady Miasta Tychy, w sprawie powiększenia gminnego zasobu nieruchomości pod działalność gospodarczą,

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik 1.

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

Barbara Konieczna

Uwaga! Kierownicy jednostek organizacyjnych Urzędu odpowiedzialni są za nadzorowanie przygotowania projektu uchwały, łącznie z nanoszeniem poprawek wnoszonych przez Prezydenta, komisje Rady, Radę Miasta.

ZAŁĄCZNIK
do Uchwały Nr 0150/X/182/2003 Rady Miasta Tychy z dnia 26 czerwca 2003 r.

ZASADY NABYWANIA, ZBYWANIA ORAZ OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

Ilekroć w niniejszych zasadach będzie mowa o:

1) Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Tychy na prawach powiatu,
2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miasta Tychy,
3) Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Tychy,
4) obciążaniu - należy przez to rozumieć ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych,
5) miejskiej jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć miejską jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, w rozumieniu ustawy o finansach publicznych,
6) jednostce pomocniczej miasta - należy przez to rozumieć dzielnicę, osiedle,
7) spółce - należy przez to rozumieć spółkę prawa handlowego, która jest jednostką zależną od Miasta, w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych,
8) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową czyli grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
   art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego: " Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności."
9) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543, z późń. zm).
10) pierwszeństwie - należy przez to rozumieć prawo byłego właściciela do nabycia, nieruchomości w drodze bezprzetargowej przed innymi osobami, lub prawo nabycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej przysługujące innym osobom, z innych tytułów, wyłącznie w sytuacji, gdy właściciel przeznaczy nieruchomość do zbycia.

Dział I
Rozdział I
ZASADY OGÓLNE

§ 1

1. Mieniem Miasta Tychy na prawach powiatu gospodaruje Prezydent Miasta Tychy.
2. Czynności prawne związane z obrotem nieruchomościami wykonuje Prezydent Miasta, o ile przepisy obowiązujących ustaw bądź postanowienia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

§ 2

1. Prezydent Miasta jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki oraz zasadami współżycia społecznego.
2. Zbycie bądź zamiana nieruchomości o funkcjach społecznych lub kulturowych wymaga zgody Rady.

§ 3

Uwaga! Kierownicy jednostek organizacyjnych Urzędu odpowiedzialni są za nadzorowanie przygotowania projektu uchwały, łącznie z nanoszeniem poprawek wnoszonych przez Prezydenta, komisje Rady, Radę Miasta.

Nieruchomości będące własnością Miasta mogą być przedmiotem zbycia, zamiany, najmu, dzierżawy, użyczenia, ustanowienia trwałego zarządu, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Rozdział II
NABYWANIE, ZAMIANA I ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 4

1. Czynności w sprawach nabycia, zamiany i zbycia nieruchomości podejmuje Prezydent.
2. Nabycie, zamiana i zbycie nieruchomości, o wartości powyżej 100 tysięcy EURO, następuje za zgodą Rady.

§ 5

1. Nieruchomości mogą być nabywane i zamieniane w szczególności ze względu na :
   a) racjonalną gospodarkę nieruchomościami,
   b) tworzenie miejsc pracy,
   c) potrzeby inwestycyjne,
   d) tworzenie zasobu nieruchomości,
   e) realizację zadań własnych,
   f) realizację celów publicznych,
   g) postanowienia przepisów szczególnych.
2. Nabycia i zamiany dokonuje się na wniosek zainteresowanego lub z urzędu.
3. Prezydent, dokonując zamiany nieruchomości bierze pod uwagę, oprócz celów wymienionych w ust. 1, wartość zamienianych nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.
5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować oprócz cen nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

§ 6

1. Zbycia nieruchomości dokonuje Prezydent Miasta lub wskazany przez niego pełnomocnik, gdy taki obowiązek wynika z ustawy bądź jest to uzasadnione interesami Miasta.
2. Zbycia nieruchomości dokonuje się w szczególności ze względu na :
   a) racjonalną gospodarkę nieruchomościami,
   b) tworzenie miejsc pracy,
   c) realizację zadań własnych miasta,
   d) realizację celów publicznych,
   e) postanowienia przepisów szczególnych.
3. Zbycia nieruchomości o funkcjach społecznych lub kulturowych dokonuje się za zgodą Rady.

Rozdział III
UŻYCZANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 7

1. Użyczenia nieruchomości z miejskiego zasobu dokonuje Prezydent.
2. Użyczenie nieruchomości stanowiących mienie Miasta, na rzecz jednostek pomocniczych Miasta oraz nieruchomości o powierzchni powyżej 10.000 m^2, wymaga zgody Rady.

Rozdział IV
OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI

Uwaga! Kierownicy jednostek organizacyjnych Urzędu odpowiedzialni są za nadzorowanie przygotowania projektu uchwały, łącznie z nanoszeniem poprawek wnoszonych przez Prezydenta, komisje Rady, Radę Miasta.

§ 8

1. Prezydent dokonuje obciążania nieruchomości stanowiących własność Miasta , polegającego na:
   a) ustanawianiu prawa użytkowania wieczystego,
   b) ustanawianiu prawa użytkowania ,
   c) ustanawianiu służebności.
2. Prezydent może obciążyć nieruchomość według zasad określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, w tym w szczególności w Kodeksie cywilnym oraz ustawie o księgach wieczystych i hipotece.
3. Obciążenie nieruchomości Miasta hipoteką wymaga zgody Rady.

Dział II
ZASADY WYDZIERŻAWIANIA I WYNAJMOWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 9

Wydzierżawienia i wynajmowania nieruchomości dokonuje Prezydent, na okres do 10 lat, w drodze przetargowej lub bezprzetargowej.

§ 10

1. Wydzierżawiający może odstąpić od przetargowej formy wydzierżawiania nieruchomości w przypadku:
   a) wydzierżawienia nieruchomości komunalnej osobie prawnej, miejskiej jednostce organizacyjnej lub spółce prawa handlowego, w której Miasto posiada powyżej 50 % udziałów lub akcji,
   b) gdy dzierżawca będzie prowadzić działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną,
   c) wydzierżawiania gruntów na: cele rolne, urządzenie ogródków letnich przed lokalami użytkowymi i kioskami, ogródków przydomowych, ogródków działkowych, na poprawienie zagospodarowania dotychczas dzierżawionej nieruchomości,
   d) urządzenie: dojść, dojazdów, miejsc postojowych, parkingowych,
   e) posadowienia obiektów użyteczności publicznej,
   f) sezonowego posadowienia obiektów rekreacyjno - rozrywkowych, na cele imprez widowiskowych: karuzele, cyrk, itp.,
   g) w innych przypadkach, po uzyskaniu opinii Komisji Finansów Publicznych oraz Komisji Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego Rady Miasta.
2. Przewidziana w ust. 1 regulacja obejmuje także następców prawnych dzierżawców.

§ 11

1. Czynsz z tytułu dzierżawy ustala Prezydent.
2. W przypadku ustalania stawki czynszu dzierżawnego w drodze przetargu - stawka określona w ust. 1 jest stawką wywoławczą.

§ 12

Dzierżawcom nieruchomości, z którymi umowy dzierżawy zawarto na okres co najmniej 10 lat, przyznaje się pierwszeństwo w ich nabyciu. Pierwszeństwo to przysługuje jeżeli nieruchomości zostały zabudowane zgodnie z pozwoleniem na budowę, a sposób zagospodarowania nie jest sprzeczny z aktualnym zapisem planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 13

Do najmu nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady dotyczące dzierżawy nieruchomości.

Uwaga! Kierownicy jednostek organizacyjnych Urzędu odpowiedzialni są za nadzorowanie przygotowania projektu uchwały, łącznie z nanoszeniem poprawek wnoszonych przez Prezydenta, komisje Rady, Radę Miasta.

Uwaga! Kierownicy jednostek organizacyjnych Urzędu odpowiedzialni są za nadzorowanie przygotowania projektu uchwały, łącznie z nanoszeniem poprawek wnoszonych przez Prezydenta, komisje Rady, Radę Miasta.

Uzasadnienie:

Zmiana uchwały konieczna jest z uwagi na zmiany ustrojowe wprowadzone ustawą z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej - w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. z 1998 r. nr 106, poz. 668 ze zmian.) , ustawą z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. nr 133, poz. 872), ustawą z dnia 5 czerwca 1998 r. o administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 1998 r. nr 91 poz. 577), ustawą z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 1998 r. nr 91 poz. 576), ustawą o samorządzie powiatowym, w związku ze zmianami wprowadzonymi zmianą ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), a także zmianami ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
W przedkładanym projekcie uchwały proponuje się uporządkowanie aktów prawa miejscowego, dotyczących gospodarowania nieruchomościami miasta na prawach powiatu (nieruchomościami służącymi do wykonywania zadań gminy i powiatu).
Projekt uchwały nie obejmuje nieruchomości Skarbu Państwa, na terenie miasta Tychy, ponieważ gospodaruje nimi wyłącznie prezydent miasta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, upoważniony na podstawie ustawy, a jego kompetencje w tym zakresie określa ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz inne ustawy szczególne.
Aktualnie zasady gospodarowania nieruchomościami gminy określa uchwała nr XXV/378/93 z dnia 15 kwietnia 1993 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata oraz 19 innych uchwał. Część z tych uchwał (wymieniona w końcowej części niniejszego uzasadnienia) pozostaje w mocy, natomiast część wymieniona w sentencji niniejszej uchwały zostaje uchylona bądź włączona do treści przedkładanego projektu.
W stosunku do uchwały nr XXV/378/93 z dnia 15 kwietnia 1993 r. w niniejszym projekcie zrezygnowano z przyznanego wcześniej zarządowi (obecnie prezydentowi) prawa do obciążania nieruchomości hipoteką. W praktyce podejmowano w takich sytuacjach i tak odrębne uchwały rady.
W projekcie uchwały zaproponowano określone warunki , których Prezydent gospodarujący mieniem winien dochować przy podejmowaniu decyzji w przedmiocie nabycia, zbycia, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania.

Uwaga:
Poniżej obowiązujące uchwały Rady, które mają nadal zastosowanie w pracy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

1. 299/96 z dnia 24 kwietnia 1996 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej nr 228/96 z dnia 15 grudnia 1996 r. w sprawie polityki mieszkaniowej gminy oraz uchwały Rady Miejskiej nr XII/147/91 z dnia 10 września 1991 r.
2. 557/98 z dnia 14 stycznia 1998 r. Rady Miejskiej w Tychach w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.
3. 600/98 z dnia 23 kwietnia 1998 r. Rady Miejskiej w Tychach w sprawie ustalenia stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.
4. 601/98 z dnia 23 kwietnia 1998 r. Rady Miejskiej w Tychach w sprawie ustalania cen i opłat za korzystanie z gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej.
5. 609/98 z dnia 23 kwietnia 1998 r. Rady Miejskiej w Tychach w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność gminy.
6. 139/99 z dnia 25 marca 1999 r. Rady Miasta w Tychach w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność gminy.
7. 152/99 z dnia 29 kwietnia 1999 r. Rady Miasta w Tychach w sprawie wyrażenia zgody na

Uwaga! Kierownicy jednostek organizacyjnych Urzędu odpowiedzialni są za nadzorowanie przygotowania projektu uchwały, łącznie z nanoszeniem poprawek wnoszonych przez Prezydenta, komisje Rady, Radę Miasta.

stosowanie bonifikat od opłat z tytułu trwałego zarządu oraz określenia wysokości bonifikaty.

8. 0150/704/2001 z dnia 27 września 2001 r. Rady Miasta w Tychach w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.
9. 0150/705/2001 z dnia 27 września 2001 r. Rady Miasta w Tychach w sprawie wyrażenia zgody na zastosowanie bonifikaty z tytułu trwałego zarządu oraz określenie wysokości bonifikaty.
10. 0150/708/2001 z dnia 27 września 2001 r. Rady Miasta w Tychach w sprawie ustalenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

Uwaga! Kierownicy jednostek organizacyjnych Urzędu odpowiedzialni są za nadzorowanie przygotowania projektu uchwały, łącznie z nanoszeniem poprawek wnoszonych przez Prezydenta, komisje Rady, Radę Miasta.