

**UCHWAŁA NR XXV/674/2004
RADY MIEJSKIEJ W GLIWICACH**

z dnia 2 grudnia 2004 r.

**w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Gliwice w zakresie nabycia, zbycia,
obciążania oraz ich wydzierżawienia na okres dłuższy niż 3 lata.**

(tekst ujednolicony ze zmianami wynikającymi z uchwał: Nr XXXVI/909/2005 z dnia 20.10.2005, Nr XLI/1049/2006 z dnia 27.04.2006 r., XLII/1083/2006 z dnia 25.05.2006 r., Nr XIII/401/2007 z dnia 20.12.2007 r., Nr XVII/533/2008 z dnia 17.07.2008 r., Nr XXIX/928/2009 z dnia 19.11.2009 r., Nr XI/198/2011 z dnia 25.08.2011 r., Nr VII/122/2019 z dnia 11 lipca 2019 r.)

Działając na podstawie: art. 18 ust.2 pkt 9 lit. „a” oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001, Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miejska w Gliwicach
uchwała:**

§ 1

W zakresie nie zastrzeżonym do wyłącznej właściwości Rady Miejskiej w Gliwicach zasobem nieruchomości gospodaruje Prezydent Miasta wg zasad określonych w Załączniku do niniejszej uchwały, stanowiącym integralną część uchwały.

§ 2

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gliwice do przedkładania planu wykorzystania zasobu nieruchomości raz w roku wraz z projektem budżetu na rok następny.

§ 3

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice

§ 4

Traci moc Uchwała Nr XXV/674/2004 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Gliwice w zakresie nabycia, zbycia, obciążania oraz ich wydzierżawienia na okres dłuższy niż 3 lata z późn. zm.

§ 5

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Załącznik
do Uchwały Nr XXV/674/2004
Rady Miejskiej w Gliwicach
z dnia 2 grudnia 2004 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Gliwice w zakresie nabycia, zbycia, obciążania oraz ich wydzierżawienia na okres dłuższy niż 3 lata.

I. Słownik:

Ilekróć jest mowa o:

1. Nabyciu, zbyciu obciążeniu, dzierżawie nieruchomości – należy przez to rozumieć nabycie, zbycie, obciążenie, dzierżawę prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, udziałów we współwłasności i prawie użytkowania wieczystego.
2. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).
3. Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Gliwice.
4. Bonifikacie – należy przez to rozumieć bonifikatę stosowaną przy sprzedaży lokali mieszkalnych udzielaną przez Prezydenta Miasta za zgodą Rady Miejskiej w Gliwicach wyrażoną w odrębnej uchwale.
5. Wartość – należy przez to rozumieć wartość nieruchomości na dzień podjęcia decyzji Prezydenta Miasta o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia (moment parafowania projektu uchwały lub zarządzenia).¹
6. Osobie – należy przez to rozumieć osobę prawną, fizyczną, bądź jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej.²

II. Zasób nieruchomości Miasta

1. Zasób nieruchomości stanowią nieruchomości będące własnością Miasta, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Miasta.
2. Gospodarowanie nieruchomościami odbywa się poprzez ich nabywanie na rzecz Miasta oraz zbywanie, oddawanie w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie, dzierżawę, dokonywanie zamiany oraz wnoszenie ich do spółek w drodze aportu a także obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

III. Kompetencje Rady Miejskiej

1. Do wyłącznej kompetencji Rady Miejskiej należy wyrażanie, w stosunku do nieruchomości, których wartość przekracza 1.000.000,00 zł, zgody na:³
 - a. sprzedaż nieruchomości,
 - b. sprzedaż prawa użytkowania wieczystego,

¹ Uchwała Nr XIII/401/2007 z dnia 20.12.2007 r.

² Uchwała Nr XIII/401/2007 z dnia 20.12.2007 r.

³ Uchwała Nr XIII/401/2007 z dnia 20.12.2007 r.

- c. sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego,
 - d. oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, użytkowanie,
 - e. wnoszenie nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek,
 - f. dokonywanie darowizny nieruchomości,
 - g. zamiany nieruchomości.
2. Do wyłącznej kompetencji Rady Miejskiej należy wyrażanie zgody na zawieranie umów użyczenia nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata.
 3. Decyzję o przedłużeniu umowy użyczenia, zawartej na czas oznaczony do 3 lat w przypadku zawarcia kolejnej umowy z tą samą osobą, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, może podjąć Prezydent Miasta w drodze zarządzenia. Przedłużenie umowy użyczenia, może nastąpić w przypadku, kiedy nieruchomość wykorzystywana jest przez osobę na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.⁴
 4. Do wyłącznej kompetencji Rady Miejskiej należy wyrażanie zgody na obciążanie nieruchomości hipoteką w celu zabezpieczenia zobowiązań innych niż wymienione w pkt VI ppkt 4 niezależnie od wartości nieruchomości.⁵

IV. Nabywanie

1. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, nabycie nieruchomości następuje w szczególności do realizacji celów publicznych, realizacji zadań własnych Miasta oraz do zasobu nieruchomości.
2. Nieruchomość nabywa się pod każdym tytułem prawnym.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do ograniczonych praw rzeczowych.

V. Zbywanie

Nieruchomości zbywa się w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, użytkowanie wieczyste może być ustanowione, jeżeli konieczne jest osiągnięcie jednego z następujących celów:

- a. kontrola sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości,
- b. uatrakcyjnienie oferty inwestycyjnej Miasta,
- c. osiągnięcie wysokich opłat rocznych ze względu na spodziewany wzrost wartości nieruchomości.

VI. Obciążanie

1. Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi następuje odpłatnie bądź nieodpłatnie, z wyłączeniem hipotek opisanych w ppkt 4.⁶

⁴ Uchwała Nr XIII/401/2007 z dnia 20.12.2007 r.

⁵ Uchwała Nr XXIX/928/2009 z dnia 19.11.2009 r.

⁶ Uchwała Nr XXIX/928/2009 z dnia 19.11.2009 r.

2. Obciążenie nieruchomości nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego.
3. Prezydent Miasta określi w drodze zarządzenia zasady ustalania opłaty, o którym mowa w ppkt 1 oraz warunki ustanowienia hipoteki, o której mowa w ppkt 4.⁷
4. Obciążanie nieruchomości hipoteką może nastąpić w celu zabezpieczenia zobowiązań zaciągniętych przez Miasto Gliwice, spółki kapitałowe, w których Miasto Gliwice jest współnikiem lub akcjonariuszem oraz związku: międzygminne, powiatowe, komunalne w skład których wchodzi Miasto Gliwice.⁸

VII. Dzierżawa, użytkowanie

1. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę, użytkowanie na okres dłuższy niż trzy lata w trybie przetargowym z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W trybie bezprzetargowym wydzierżawiane, oddawane w użytkowanie są nieruchomości:
 - a. w celu urządzenia dróg dojazdowych,
 - b. na cel rolniczo – ogrodniczy lub urządzenie zieleńców,
 - c. w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy,
 - d. na cele prowadzenia działalności nie zarobkowej, w szczególności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej i sportowej,
 - e. na cele publiczne,
 - f. na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
 - g. na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.
3. Wysokość stawek czynszu dzierżawnego określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.
4. Decyzję o przedłużeniu umowy dzierżawy, zawartej na czas oznaczony do 3 lat w przypadku zawarcia kolejnej umowy z tą samą osobą, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, może podjąć Prezydent Miasta w drodze zarządzenia, Przedłużenie umowy dzierżawy może nastąpić z:
 - 1) osobą, z którą uprzednio zawarto umowę dzierżawy na cele określone w pkt VII ppkt 2 uchwały,
 - 2) z osobą, która za zgodą Miasta wybudowała na gruncie stały lub tymczasowy obiekt budowlany.⁹

VIII. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiących własność Miasta

⁷ Uchwała Nr XXIX/928/2009 z dnia 19.11.2009 r.

⁸ Uchwała Nr XXIX/928/2009 z dnia 19.11.2009 r.

⁹ Uchwała Nr XIII/401/2007 z dnia 20.12.2007 r.

1. Decyzję o przeznaczeniu do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego podejmuje Prezydent Miasta w drodze zarządzenia, podającego do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia.
2. pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych, stanowiących własność Miasta, przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lub dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą w tych lokalach, po upływie trzech lat od daty zawarcia umowy najmu lub dzierżawy z zastrzeżeniem ust. 3-5 oraz 8. od powyższej zasady ustala się odstępstwo, polegające na przeznaczeniu pierwszeństwa w nabyciu lokalu przed upływem terminu trzech lat również wspólnikom spółek utworzonych z udziałem małżonków, zstępnych, wstępnych i rodzeństwa najemcy lokalu, jeżeli jeden z najemców lub dzierżawców lokalu będący współnikiem spółki był najemcą przez okres co najmniej trzech lat poprzedzających datę przystąpienia do spółki lub jej utworzenia.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych nie dotyczy najemców lokali użytkowych, na które zostały zawarte umowy najmu na podstawie „odpowiednich zapisów aktualnie obowiązującej Uchwał Rady Miejskiej” odpowiednio dotyczących zasad najmu lokali użytkowych i lokali mieszkalnych.¹⁰
4. Pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych, położonych w Gliwicach na parterze budynków frontowych przy ul. Zwycięstwa lub Rynku, określone powyżej nie dotyczy najemców lub dzierżawców lokali użytkowych, którzy nabyli już na własność lokal użytkowy położony w Gliwicach na parterze budynków frontowych przy ul. Zwycięstwa lub Rynku w trybie bezprzetargowym od Miasta jako osoby fizyczne lub wspólnicy spółek. Ograniczenie to nie dotyczy najemców, którzy wynajmują lokale na warunkach ustalonych w drodze przetargu na wysokość stawki czynszu.
5. pierwszeństwo w nabyciu lokali położonych na Praterze budynków frontowych przy ul. Zwycięstwa lub Rynku nie dotyczy również spółdzielni, które nabyły na własność lokal użytkowy, położony jak wyżej, w trybie bezprzetargowym od Miasta.
- 5¹. Punkty 2-5 rozdziału VIII dotyczą również jednolokalowych budynków o funkcji użytkowej.¹¹
6. Pierwszeństwo w nabyciu garaży, stanowiących własność Miasta, przeznaczonych przez Prezydenta Miasta do sprzedaży, przysługuje ich najemcom i dzierżawcom.
7. Pierwszeństwo w nabyciu domów jednorodzinnych, stanowiących własność Miasta przeznaczonych przez Prezydenta Miasta do sprzedaży, przysługuje ich najemcom.
8. Sprzedaż na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu może nastąpić gdy nie występują zaległości czynszowe.
- 8¹. Do sprzedaży przeznaczane będą wyłącznie te lokale mieszkalne i użytkowe, których najemcy na dzień złożenia wniosku i zawarcia umowy notarialnej nie zalegają z podatkami i opłatami lokalnymi wobec Miasta.¹²
9. W przypadku nieskorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez osoby, o których mowa w Art. 34 ust. 1 ustawy oraz osoby określone w pkt VIII ust 2, 6-7, nieruchomości te mogą być sprzedane w drodze przetargu. Zasada ta dotyczy wyłącznie zbycia lokali dla których czynsz najmu został ustalony w trybie bezprzetargowym oraz dla lokali, których wyodrębnienie jako przedmiot odrębnej własności i ich zbycie zakończy

¹⁰ Uchwała Nr XLI/1049/2006 z dnia 27.04.2006 r.

¹¹ Uchwała Nr XVII/533/2008 z dnia 17.07.2008 r.

¹² Uchwała Nr XVII/533/2008 z dnia 17.07.2008 r.

sprzedaż lokali przez Miasto w danej nieruchomości. Przeznaczenie do zbycia takich lokali w drodze przetargu następować będzie z zastosowaniem art. 34 ust. 4 i 5 ustawy, jeżeli osoby uprawnione do skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nie złożą wniosku w terminie 60 dni od otrzymania zawiadomienia.

10. Wolny lokal mieszkalny oznacza brak aktualnej umowy najmu oraz że nie przebywają w nim i nie są w nim zameldowane osoby na pobyt stały lub czasowy.

11. Do sprzedaży w drodze przetargu przeznaczają się wolne lokale mieszkalne:

- a. Jeżeli ich powierzchnia użytkowa bez pomieszczeń przynależnych przekracza 80 m² z zastrzeżeniem „odpowiednich zapisów aktualnie obowiązującej Uchwał Rady Miejskiej” odpowiednio dotyczących zasad najmu lokali użytkowych i lokali mieszkalnych,¹³
- b. Jeżeli znajdują się w budynkach położonych w obrębie ulic Dolnych Wałów (numery nieparzyste) i Górnych Wałów (numery parzyste) (tzw. „Starówka”) oraz przy ul. Zwycięstwa, niezależnie od powierzchni,
- c. w budynkach mieszkalnych, w których znajduje się tylko jeden lokal (dom jednorodzinny).

12. Do sprzedaży w drodze przetargu mogą być przeznaczone wolne lokale mieszkalne niezależnie od powierzchni lokalu, jeżeli znajdują się w budynkach, w których powstały wspólnoty.^{14 15}

13. Ze sprzedaży wyłącza się:

- a. lokale mieszkalne o charakterze socjalnym,
- b. lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub w złym stanie technicznym,
- c. na terenie szkół i innych placówek oświatowo – wychowawczych, o ile nie jest możliwe geodezyjne ich wydzielenie,
- d. Garaże, jeżeli byłyby pierwszymi lokalami zbywanymi w nieruchomości, za wyjątkiem garaży usytuowanych na nieruchomościach, w których znajdują się wyłącznie garaże lub zespoły garażowe,¹⁶
- e. przepis lit. „b” nie wyłącza możliwości sprzedaży wolnego budynku wielomieszkaniowego w złym stanie technicznym,
- f. Sprzedaż lokali na rzecz najemców w budynkach nowo wybudowanych oraz lokale mieszkalne po remontach kapitalnych wykonywanych przez Gminę, w ciągu dziesięciu lat od daty oddania ich do użytku.^{17 18}
- g. Zarządzeniem Prezydenta Miasta ze sprzedaży mogą być ponadto wyłączone lokale znajdujące się w budynkach położonych na terenach przeznaczonych pod realizację

¹³ Uchwała Nr XLI/1049/2006 z dnia 27.04.2006 r.

¹⁴ Uchwała Nr XXXVI/909/2005 z dnia 20.10.2005 r.

¹⁵ Uchwała Nr XLII/1083/2006 z dnia 25.05.2006 r.

¹⁶ Uchwała Nr XVII/533/2008 z dnia 17.07.2008 r.

¹⁷ Uchwała Nr XXXVI/909/2005 z dnia 20.10.2005 r.

¹⁸ Uchwała Nr XLI/1049/2006 z dnia 27.04.2006 r.

inwestycji celu publicznego oraz w budynkach, które Miasto zamierza przeznaczyć na zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.¹⁹

14. Przeznaczone do sprzedaży wolne lokale mieszkalne po bezskutecznym wyczerpaniu drogi przetargowej podlegają wynajęciu. Przez bezskuteczne wyczerpanie drogi przetargowej rozumie się stan faktyczny, w którym I, II przetarg, rokowania i kolejne przetargi nie wyłoniły nabywcy.
15. Przeznaczone do sprzedaży wolne lokale użytkowe, garaże lub domy jednorodzinne, po bezskutecznym wyczerpaniu drogi przetargowej podlegają wynajęciu lub wydzierżawieniu.
16. W celu zbycia nieruchomości Prezydent Miasta może przeprowadzać rokowania i kolejne przetargi wielokrotnie.
17. Sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży położonych na działce gruntowej łącznie z budynkiem mieszkalnym, następuje z równoczesnym oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą na własność udziałów w gruncie niezbędnym do prawidłowego korzystania z budynku, w którym są one usytuowane.
18. *(uchylony)*²⁰
19. Sprzedaż domów jednorodzinnych następuje wraz ze sprzedażą działki gruntu, niezbędnej do prawidłowego korzystania z budynku.
- 19¹. Sprzedaż lokali, o których mowa w pkt 5¹ następuje ze sprzedażą działki gruntu niezbędnej do korzystania z budynku.²¹
20. Wraz ze sprzedażą domów jednorodzinnych dokonuje się sprzedaży służących ich najemcom budynków i budowli trwale związanej z gruntem.
21. Wnioski najemców w sprawie sprzedaży wynajmowanych lub dzierżawionych lokali, złożone w Urzędzie Miejskim do dnia 02.12.2004 r. będą rozpatrywane według dotychczas obowiązujących przepisów uchwały Rady Miejskiej Nr XVII/386/2000 z dnia 27.04.2000 r. „w sprawie zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gliwice oraz zasad nabywania nieruchomości przez Gminę”, za wyjątkiem § 5, pkt 1 w części dotyczącej sprzedaży na raty i § 5 pkt 1' w brzmieniu nadanym Uchwałą Nr XXX/663/2001 Rady Miejskiej z dnia 12 lipca 2001 r.²²

IX. Zasady ustalania cen i opłat oraz bonifikat z tytułu sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Miasta

1. Sprzedaż nieruchomości następuje za cenę ustaloną zgodnie z art. 67 ustawy.
2. Prawo do nabycia lokalu użytkowego za gotówkę po cenie nie niższej niż wartość rynkowa nieruchomości przysługuje najemcom lub dzierżawcom lokali użytkowych posiadającym pierwszeństwo w nabyciu lokalu na podstawie zasady opisanej w pkt VIII ust. 2.
3. Prawo nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przysługuje wyłącznie najemcom, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone w inny sposób.

¹⁹ Uchwała Nr XLI/1049/2006 z dnia 27.04.2006 r.

²⁰ Uchwała Nr VII/122/2019 z dnia 11.07.2019 r.

²¹ Uchwała Nr XVII/533/2008 z dnia 17.07.2008 r.

²² Uchwała Nr XVII/533/2008 z dnia 17.07.2008 r.

- 3¹. Warunkiem przygotowania do sprzedaży lokalu mieszkalnego po raz kolejny jest wpłata zaliczki w wysokości 1000 zł najpóźniej do 30 dni od daty złożenia wniosku. Kwotę tę zalicza się na poczet ceny w przypadku zawarcia aktu notarialnego wraz z odsetkami z rachunku bankowego Miasta, na którym była przechowywana, liczonymi do dnia uprawomocnienia się Zarządzenia Prezydenta Miasta o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży. W przypadku rezygnacji z wykupu po dokonaniu wyceny, kwota ta przepada na rzecz Miasta.²³
4. Stosowanie bonifikaty od ceny sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych na rzecz najemców może odbywać się za zgodą Rady Miejskiej w Gliwicach wyrażaną w odrębnych uchwałach. Prawo do bonifikaty przy nabyciu nieruchomości przysługującej tylko jeden raz. Najemcom lokali, o których mowa w pkt VIII ust. 13 lit. „f”, przy wykupie lokalu mieszkalnego przysługuje bonifikata w wysokości ustalonej odrębnymi przepisami.²⁴
5. Wysokość bonifikaty przysługująca właścicielom lokali przy nabywaniu nieruchomości gruntowych na podstawie art. 209a ust.1 ustawy zostanie ustalona odrębnymi przepisami.²⁵
6. Opłaty związane z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste ustala się w oparciu o wartość nieruchomości, określoną przez biegłego rzeczoznawcę, zgodnie z art. 67 ustawy.
7. Stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, oddawanych w użytkowanie wieczyste, ustala się w wysokości 25% ceny zbycia nieruchomości, określonej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, określonych w art. 72 ust. 3 ustawy ustala się zgodnie z art. 67 ustawy.

²³ Uchwała Nr XVII/533/2008 z dnia 17.07.2008 r.

²⁴ Uchwała Nr XLI/1049/2006 z dnia 27.04.2006 r.

²⁵ Uchwała Nr XI/198/2011 z dnia 25.08.2011 r.