

**UCHWAŁA NR XXV/195/2012
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE**

z dnia 25 października 2012 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Tczew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055; Nr 116 poz. 1203; Nr 167 poz. 1759 i z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157 poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i poz. 146; Nr 40 poz. 230 i Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21 poz. 113; Nr 117 poz. 679; Nr 134 poz. 777; Nr 149, poz. 887; Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. poz. 567), art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 pkt 1, 7, 8 i 10, art. 68 ust. 2c, art. 70 ust. 4, art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, Nr 106 poz. 675, Nr 143 poz. 963, Nr 155 poz. 1043, Nr 197 poz. 1307, Nr 200 poz. 1323; z 2011 r. Nr 64 poz. 341, Nr 106 poz. 622, Nr 115 poz. 673, Nr 129 poz. 732, Nr 130 poz. 762, Nr 135 poz. 789, Nr 163 poz. 981, Nr 187 poz. 1110, Nr 224 poz. 1337; z 2012 r. poz. 908) Rada Miejska w Tczewie, po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Gospodarczej oraz Komisji Finansowo-Budżetowej, uchwała co następuje:

**Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania, obciążania, wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata i na czas nieoznaczony a także zasady udzielania i wysokość bonifikat przy zbywaniu niektórych nieruchomości będących własnością Gminy Miejskiej Tczew.

2. Uchwała niniejsza nie narusza innych uchwał, w szczególności wieloletnich planów inwestycyjnych i wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zmianami),
- 2) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Tczew,
- 3) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Tczewie,
- 4) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Tczewa,
- 5) Komisjach – należy przez to rozumieć Komisję Polityki Gospodarczej i Komisję Finansowo-Budżetową Rady Miejskiej w Tczewie,
- 6) dzierżawcy – należy przez to rozumieć również najemcę,
- 7) dzierżawie – należy przez to rozumieć również najem,
- 8) dotychczasowym najemcy lub dzierżawcy – należy przez to rozumieć podmiot, który ostatnio władał nieruchomością na podstawie umowy obligacyjnej i nadal jest we władaniu nieruchomości.

§ 2. 1. O ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej, przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie do gospodarowania nieruchomościami przez jednostki organizacyjne, którym nieruchomości wchodzące w skład zasobu oddane zostały w administrowanie.

2. Przepisy niniejszej uchwały mają odpowiednie zastosowanie w przypadku powierzenia wykonywania czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Miasta podmiotom, które wykonują te czynności na podstawie zawartej umowy i pełnomocnictwa Prezydenta.

§ 3. 1. Zasobem nieruchomości gospodaruje Prezydent na zasadach określonych w niniejszej uchwale, ustawie i przepisach szczególnych, z uwzględnieniem zasad prawidłowej gospodarki.

2. Gospodarowanie o którym mowa w ust. 1 polega w szczególności na:

- 1) wykonywaniu czynności o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 25 ust. 2 ustawy,
- 2) dokonywaniu wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej oraz sporządzaniu i podawaniu do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę,
- 3) dokonywaniu wyboru formy przetargu i przeprowadzaniu postępowań przetargowych przewidzianych przepisami prawa,
- 4) przeprowadzaniu postępowań przewidzianych przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym.

3. Prezydent Miasta, dokonuje samodzielnie czynności prawnych polegających na zbywaniu nieruchomości stanowiących własność Miasta w szczególności w formie sprzedaży i oddawania w użytkowanie wieczyste o ile przepisy niniejszej uchwały nie wymagają uzyskania pozytywnych opinii Komisji.

4. Prezydent dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej przekazania nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów wykorzystania zasobu nieruchomości, wieloletnich planów inwestycyjnych i wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

5. Prezydent składa pisemną informację o zbyciu mienia stanowiącego własność gminy, dwa razy w roku w styczniu i w lipcu.

§ 4. Zbycie, wdzierżawienie lub obciążenie nieruchomości Miasta nie może nastąpić, jeżeli osoba, z którą ma zostać zawarta umowa lub na rzecz której ma zostać dokonana czynność prawna posiada nieuregulowane wymagalne należności wobec Miasta z jakiegokolwiek tytułu.

§ 5. 1. Cena sprzedaży nieruchomości zbywanych w drodze bezprzetargowej może zostać rozłożona na raty na wniosek nabywcy, na czas nie dłuższy niż 10 lat, przy czym pierwsza rata w wysokości co najmniej 10 % ceny płatna jest najpóźniej do dnia zawarcia umowy.

2. Nieuiszczona część ceny sprzedaży podlega spłacie bez wcześniejszego wezwania, w równych ratach płatnych co roku w terminie do ostatniego dnia miesiąca odpowiadającego nazwą miesiącowi w którym zawarto umowę sprzedaży.

3. Nieuiszczona część ceny sprzedaży rozłożonej na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stałej stopy procentowej w wysokości 10 % w stosunku rocznym. W umowie sprzedaży zamieszcza się harmonogram spłat i wysokość poszczególnych rat wraz z naliczonymi odsetkami.

4. Naliczone zgodnie z ust. 3 odsetki należne są w pełnej wysokości także w przypadku spłaty raty w terminie wcześniejszym niż wynikający z harmonogramu spłat zamieszczonego w umowie sprzedaży

5. Przepis ust. 4 nie dotyczy przypadku kiedy nabywca dokonuje jednorazowo spłaty pozostałego zadłużenia. W takim przypadku nie nalicza się odsetek za lata następujące po roku w którym dokonano spłaty.

6. Brak wpłaty raty w określonym terminie powoduje naliczenie odsetek ustawowych.

7. Wierzytelność Miasta z tytułu sprzedaży rozłożonej na raty podlega zabezpieczeniu poprzez:

- a) zobowiązanie się nabywcy do poddania się egzekucji wprost z aktu notarialnego oraz
- b) ustanowienie na koszt nabywcy hipoteki jeżeli wierzytelność przekracza 5.000 zł.

8. Wierzytelność Miasta z tytułu sprzedaży nieruchomości, może zostać zabezpieczona także w inny sposób, w szczególności poprzez złożenie przez nabywcę weksla in blanco.

9. W przypadku sprzedaży nieruchomości przez nabywcę, raty jeszcze nie uiszczone stają się natychmiast wymagalne a nabywca zobowiązany jest do ich zapłaty w terminie 1 miesiąca od dnia sprzedaży. Przepis ust. 5 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

Rozdział II

NABYWANIE I ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 6. Nabycie i zamiana nieruchomości

1. Nabycia nieruchomości w drodze czynności prawnej, w tym wykonania prawa odkupu lub pierwokupu przysługującego na mocy postanowień umowy lub przepisu ustawy oraz zamiany nieruchomości, dokonuje Prezydent po uzyskaniu pozytywnych opinii Komisji.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do nabycia i zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz ograniczonych praw rzeczowych.

3. Uzyskania pozytywnych opinii komisji nie wymaga przyjęcie darowizny nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego o ile nieruchomość nie jest obciążona prawami lub roszczeniami osób trzecich.

§ 7. Zbycie nieruchomości

1. Przeznaczenia nieruchomości gruntowych do zbycia w drodze przetargu lub wniesienia jako wkładu niepieniężnego (aport) do spółki Prezydent dokonuje po uzyskaniu pozytywnych opinii Komisji.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i inne cele publiczne, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

3. Dzierżawcom garaży znajdujących się w gminnym zasobie nieruchomości przyznaje się pierwszeństwo w ich nabyciu. Zbycie następuje na wniosek dzierżawcy, w drodze sprzedaży bezprzetargowej. Decyzję o zbyciu podejmuje Prezydent.

4. Ustala się bonifikatę w wysokości 90 % od ceny sprzedaży, jeżeli nieruchomość zbywana jest osobie o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, o ile nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Bonifikaty udziela Prezydent.

5. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste może nastąpić, jeżeli ze względu na przeznaczenie lub położenie konieczne jest ustalenie warunków i terminów jej zagospodarowania, jak również gdy przedmiotem zbycia jest część ułamkowa nieruchomości stanowiąca udział a pozostałe udziały oddane zostały w użytkowanie wieczyste.

6. Nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe.

7. Wstrzymuje się sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych.

8. Ustala się stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oddanych w celu prowadzenia działalności gospodarczej – 8 %.

§ 8. Zbycie nieruchomości przyległej na rzecz właścicieli lokali

1. W przypadku gdy właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową dysponują działką, która nie spełnia wymogów działki budowlanej, Prezydent wystąpi, w terminie do 31 grudnia 2014 r., z roszczeniem w stosunku do właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową o nabycie przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu spełniać będzie wymogi działki budowlanej.

2. W przypadku wystąpienia przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową z roszczeniem określonym w art. 209a ust. 1 ustawy zbycie działki na ich rzecz następuje z zastosowaniem 99 % bonifikaty.

§ 9. Sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Przeznacza się do sprzedaży lokale mieszkalne oddane w najem na czas nieoznaczony, położone w budynkach określonych w zarządzeniu o którym w ust. 11, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Wstrzymuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w 100 % własność Miasta, o ile z wnioskiem o sprzedaż lokali nie wystąpią wszyscy najemcy a budynek nie należy do stałego zasobu mieszkaniowego Miasta, określonego w zarządzeniu o którym mowa z ust. 11. W takim przypadku decyzję o przeznaczeniu do sprzedaży podejmuje Prezydent po uzyskaniu pozytywnych opinii Komisji. Przepis ust. 10. stosuje się odpowiednio.

3. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta przysługuje ich najemcom. Zbycie następuje w drodze sprzedaży bezprzetargowej.

4. Lokale mieszkalne w budynkach przejętych przez Miasto na podstawie ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. Nr 84, poz. 948, ze zmianami), jak również budynkach przy ul. Orkana 3 kl. A i B oraz ul. Jagiełły 5, w których najemcy mieliby prawo do nabycia lokalu mieszkalnego na podstawie art. 42 tej ustawy, przeznaczają się do sprzedaży na zasadach w tej ustawie określonych, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach o których mowa w ustępie poprzedzającym, którym nie przysługuje prawo do nabycia lokali na zasadach określonych w powołanej w tym przepisie ustawy, mogą nabyć je na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

6. Zbycie lokalu mieszkalnego, który nie spełnia warunku samodzielności określonego w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, może nastąpić po wcześniejszym dokonaniu przez najemcę koniecznych robót adaptacyjnych.

7. Lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w nieruchomości wspólnej sprzedawane są najemcom za cenę odpowiadającą wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

8. Przy ustaleniu ceny sprzedaży lokalu zalicza się nakłady poniesione przez nabywcę na przebudowę lub rozbudowę budynku, w wyniku której nastąpiło wyodrębnienie lokalu jak również nakłady, które najemca poniósł za zgodą wynajmującego.

9. Przy sprzedaży lokali stosuje się bonifikatę od ceny sprzedaży w wysokości:

- 1) 70 % w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po roku 1945 oraz w budynkach w których przeprowadzony został remont kapitalny w okresie ostatnich 20 lat;
- 2) 90 % w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w pozostałych budynkach;
- 3) bonifikatę stosuje się również od ceny stanowiącej podstawę do ustalenia pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu w udziale związanym z prawem własności lokalu.

10. Jeżeli z wnioskiem o sprzedaż wystąpią łącznie wszyscy najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta w danym budynku, stosuje się bonifikatę od ceny sprzedaży w wysokości 95 %. Bonifikaty określonej w ustępie poprzedzającym nie stosuje się. Bonifikatę w wysokości 95 % stosuje się również od ceny stanowiącej podstawę do ustalenia pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu w udziale związanym z prawem własności lokalu. Warunkiem zastosowania bonifikaty jest jednoczesne ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich zbycie na rzecz wszystkich najemców.

11. Upoważnia się Prezydenta do określenia w drodze zarządzenia wykazu budynków w których lokale mieszkalne zostały przeznaczone do sprzedaży oraz budynków należących do stałego zasobu mieszkaniowego Miasta. W przypadku zmian w stanie mienia komunalnego lub zmiany przeznaczenia poszczególnych jego składników Prezydent dokona aktualizacji wykazu.

12. Wolne lokale mieszkalne, co do których nie podjęto decyzji o ich zasiedleniu, mogą zostać sprzedane w trybie przetargu nieograniczonego. Decyzję o przeznaczeniu do sprzedaży podejmuje Prezydent po uzyskaniu pozytywnych opinii Komisji.

13. Lokale mieszkalne zajmowane przez osoby nie posiadające tytułu prawnego do zajmowanego lokalu lub przez najemców, którzy nie skorzystali z możliwości przeniesienia do proponowanego lokalu zamiennego, Prezydent może, po uzyskaniu pozytywnych opinii Komisji, przeznaczyć do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego.

§ 10. Zwrot bonifikaty

1. Udzielona bonifikata podlega zwrotowi po jej waloryzacji, jeżeli nabywca zbył lub wykorzystał nabytą nieruchomość na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat a w przypadku lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat, licząc od dnia jego nabycia.

2. Odstępuje się od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku:

- 1) zamiany lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeznaczonego na cele mieszkaniowe lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe,
- 2) sprzedaży nieruchomości gruntowej lub lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z ich sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

przeznaczonego na cele mieszkaniowe lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe,

- 3) sprzedaży nieruchomości gruntowej lub lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z ich sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na budowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont budynku mieszkalnego jak również innego lokalu mieszkalnego,
- 4) spłaty z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości gruntowej lub lokalu mieszkalnego kredytu udzielonego na nabycie innej nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przeznaczonego na cele mieszkaniowe.

3. W uzasadnionych przypadkach, innych niż określone w przepisach poprzedzających, Prezydent, po uzyskaniu pozytywnych opinii Komisji, może wyrazić zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Rozdział III OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 11. Przepisy ogólne

1. Obciążenie nieruchomości stanowiącej własność Miasta może nastąpić poprzez:

- 1) oddanie nieruchomości w użytkowanie,
- 2) ustanowienie służebności osobistej lub gruntowej, w tym służebności przesyłu,
- 3) ustanowienie hipoteki,
- 4) zawarcie umowy ze skutkami obligacyjnymi.

2. Obciążenie nieruchomości nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 12. Użytkowanie

1. Oddanie nieruchomości w użytkowanie może nastąpić o ile cel gospodarczy na który nieruchomość ma być przeznaczona nie uzasadnia ustanowienia użytkowania wieczystego a konieczna jest regulacja sposobu zagospodarowania nieruchomości.

2. Nieruchomość można oddać w użytkowanie na czas oznaczony, nie dłuższy niż 40 lat. Oddanie nieruchomości w użytkowanie na czas oznaczony powyżej 3 lat, wymaga uzyskania pozytywnych opinii Komisji

3. Szczegółowe uprawnienia i obowiązki użytkownika określa zawarta umowa.

§ 13. Służebności i hipoteka

1. Służebności, w tym służebność przesyłu, ustanawia Prezydent za wynagrodzeniem jednorazowym lub w formie opłat rocznych, ustalanych przez strony przy uwzględnieniu znaczenia jakie służebność ma dla nieruchomości władnącej oraz obciążenia jakim jest dla nieruchomości obciążonej. W uzasadnionych przypadkach Prezydent może odstąpić od żądania wynagrodzenia, w szczególności jeśli nieruchomość władnąca została zbyta bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub obciążenie nieruchomości leży w interesie Miasta.

2. Prezydent, po uzyskaniu pozytywnych opinii Komisji, może obciążyć hipoteką nieruchomość Miasta w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, o ile realizacja celu, którego zabezpieczeniem jest hipoteka, leży w interesie Miasta.

Rozdział IV DZIERŻAWA I NAJEM NIERUCHOMOŚCI

§ 14. 1. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę i najem w trybie przetargowym.

2. Upoważnia się Prezydenta, po uzyskaniu pozytywnych opinii Komisji, do zawierania kolejnych umów dzierżawy na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, jeżeli ich zawarcie następuje po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat.

3. Do najmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 15. 1. Jeżeli wcześniejsza umowa z tym samym dzierżawcą lub najemcą określała czynsz w wysokości wyższej niż wynikałoby to z przepisów niniejszej uchwały, zawierana umowa nie może określać czynszu w wysokości niższej niż określony w umowie wcześniejszej.

2. Emerytom i rencistom dzierżawiącym nieruchomości gruntowe na cele upraw ogrodniczych lub warzywnych obniża się o 50 % stawkę opłaty z tytułu obowiązującego czynszu.

3. Jeżeli nieruchomość wykorzystywana jest w kilku celach, czynsz naliczany jest dla każdego celu osobno w stosunku do wykorzystywanej na dany cel powierzchni.

§ 16. 1. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet czynszu za pierwszy okres płatności.

2. Przed zawarciem umowy dzierżawca wpłaca kaucję w wysokości trzykrotności ustalonego czynszu jako zabezpieczenie wykonania umowy.

3. Osoby prowadzące działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, sportową, związaną z ochroną zdrowia, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub turystyczną w celu nie związanym bezpośrednio z działalnością zarobkową zwolnione są z obowiązku wpłaty kaucji.

4. Jako strona umowy dzierżawy może wstąpić obok lub w miejsce dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy jego następni, wstępni lub małżonek.

5. W przypadku zbycia garażu lub pawilonu stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności lub nakładów na grunt bez względu na przeznaczenie nieruchomości, może wstąpić w miejsce dotychczasowego dzierżawcy nabywca garażu, pawilonu lub nakładów. Wniesienie dzierżawy do spółki powoduje wstąpienie spółki w prawa i obowiązki dotychczasowego dzierżawcy.

6. W przypadku, gdy umowa dzierżawy zawarta została w terminie późniejszym niż faktyczne wejście w posiadanie przedmiotu umowy przez dzierżawcę dokonane za zgodą Miasta, za okres korzystania z przedmiotu umowy pobiera się opłatę w wysokości stawki czynszu określonej w umowie.

7. W przypadku gdy dzierżawca poniósł nakłady na dzierżawioną nieruchomość w zakresie obciążającym wydzierżawiającego, strony mogą ustalić w umowie lub odrębnym porozumieniu, że wartość tych nakładów może zostać potrącona z wymagalnych należności czynszowych.

Rozdział V PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 17. Tracą moc:

1. uchwała Nr XXXII/299/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie: określenia zasad gospodarowania nieruchomościami w zakresie nabycia, zbycia, obciążania oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2005 r., Nr 82, poz. 1641) oraz jej zmiany wynikające z uchwał:

- Nr XLIII/381/2006 z dnia 30 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2006 r., Nr 87, poz. 1819),
- Nr IV/24/2007 z dnia 25 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2007 r., Nr 87, poz. 1376),
- Nr XIV/114/2007 z dnia 29 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2008 r., Nr 9, poz. 259),
- Nr XXII/179/2008 z dnia 29 maja 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2008 r., Nr 83, poz. 2150),
- Nr XXXVI/311/2009 z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r., Nr 140, poz. 2602),
- Nr XLVII/411/2010 z dnia 25 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2010 r., Nr 101, poz. 1994),

2. uchwała Nr XIX/176/2004 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie: wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe na rzecz użytkowników wieczystych – spółdzielni mieszkaniowych (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2004 r., Nr 68, poz. 1293) oraz jej zmiana wynikająca z uchwały:

- Nr XXIII/217/2004 z dnia 26 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2004 r., Nr 129, poz. 2250),

3. uchwała Nr XXIII/218/2004 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie: wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości wykorzystywanych pod budownictwo mieszkaniowe na rzecz użytkowników wieczystych (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2004 r., Nr 127, poz. 2217),

4. uchwała Nr XXX/282/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie: wyrażenia zgody na sprzedaż z bonifikatą nieruchomości wykorzystywanych pod budownictwo mieszkaniowe, co do których wygasło prawo użytkowania wieczystego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2005 r., Nr 82, poz. 1635),

5. uchwała Nr XV/143/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Jagiełły Nr 5 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2004 r., Nr 18, poz. 400),

6. uchwała Nr XV/142/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Orkana 3 Kl. A i B (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2004 r., Nr 18, poz. 399).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tczewa.

§ 19. Do spraw wszczętych a nie zakończonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy uchwał o których mowa w § 17, chyba, że przepisy nowe są korzystniejsze.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2013 r. po jej uprzednim ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tczewie

Mirosław Augustyn

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXXII/299/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie: określenia zasad gospodarowania nieruchomościami w zakresie nabycia, zbycia, obciążania oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, w trakcie jej siedmioletniego obowiązywania zmieniana była sześciokrotnie. Zmiany te wynikały z jednej strony z konieczności dostosowania jej przepisów do wielokrotnie nowelizowanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z drugiej natomiast do potrzeb i specyfiki miejscowej. W tym też okresie zapoczątkowano a następnie kontynuowano z dużym powodzeniem zbywanie nieruchomości miejskich z uwzględnieniem bonifikat wynikających z poszczególnych uchwał. W dużej mierze dzięki tym przepisom – precyzyjnym i dającym mieszkańcom Miasta możliwość nabycia posiadanych nieruchomości za przystępną cenę, proces uwłaszczania jest dalece zaawansowany.

Konieczność przedstawienia projektu nowej uchwały o zasadach gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Tczew oraz ustalenia wysokości i zasad udzielania bonifikat wynika przede wszystkim z potrzeby ujednoczenia dotychczas obowiązujących przepisów prawa miejscowego regulujących te kwestie. Kolejne zmiany uchwały o zasadach gospodarowania sprawiły, że jej przejrzystość tak dla osób postronnych jak i dla stosujących jej przepisy w codziennej praktyce, przestała spełniać stawiane tak ważnej uchwale wymagania. Dodatkowo mnogość uchwał ustanawiających bonifikaty przy zbywaniu poszczególnych kategorii nieruchomości miejskich sprawiała wrażenie braku spójności. Stąd też potrzeba ujednoczenia tych przepisów oraz zmiany tak ustawowe jak i doktrynalne stała się podstawą dla przedstawienia niniejszego projektu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż dotychczas obowiązujące przepisy w znacznej mierze zostały recypowane do przedmiotowego projektu. Ewentualne zmiany redakcyjne wynikały z konieczności dostosowania poszczególnych zapisów do reguł tworzenia aktów prawnych lub ich uściślenia z uwagi na dotychczasową praktykę w ich stosowaniu. W szczególności praktycznie niezmienione w stosunku do dotychczas obowiązującej uchwały pozostały przepisy regulujące zasady rozkładania wierzytelności Miasta na raty i ich zabezpieczania (§ 5 projektu), zwrotu udzielonych bonifikat (§ 10 projektu), zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej (§ 7 ust. 1 projektu), przyznania dzierżawcom garaży w ich nabyciu (§ 7 ust. 2 projektu) jak również przepisy dotyczące zasad wydzierżawiania nieruchomości (§ 14-16 projektu), przy czym część dotychczas obowiązujących przepisów, jako regulacje pozostające w wyłącznej gestii Prezydenta, znajdzie się w przygotowywanym Zarządzeniu uszczegóławiającym zasady gospodarowania nieruchomościami Miasta.

Rozdział I projektu zawiera przepisy ogólne, które znajdują zastosowanie w każdym przypadku dokonywania czynności prawnych związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Miasta. Nowością w stosunku do obecnie obowiązującej uchwały jest wyraźne określenie jej przedmiotu uregulowania w ust. 1 § 1. Zgodne jest to z zasadami techniki legislacyjnej określonymi w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, którego przepisy mają zastosowanie również w zakresie tworzenia normatywnych aktów stanowionych przez organy jednostek samorządu terytorialnego.

Paragraf 2 ust. 1 projektu zawiera jednoznaczny nakaz stosowania zawartych w nim przepisów przez jednostki organizacyjne Miasta w zakresie gospodarowania nieruchomościami. W obecnym stanie faktycznym i prawnym zapis ten dotyczy Zakładu Gospodarki Komunalnym Zasobem Mieszkaniowym. Idąc jednakże naprzeciw tendencjom odśrodkowym w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi, ust. 2 tego paragrafu stanowi, iż przepisy uchwały mają odpowiednie zastosowanie w przypadku powierzenia wykonywania czynności z tym związanych podmiotom zewnętrznym, tj. zarządcom nieruchomości.

Paragraf 3. sankcjonuje w ust. 1 ustawową zasadę, iż zasobem nieruchomości gospodaruje Prezydent. Dookreślone jednakże zostało, iż gospodarowanie to odbywa się z uwzględnieniem zasad prawidłowej gospodarki, co wskazuje, iż poza aspektami prawnymi tych czynności ważne są zarówno względy ekonomiczne jak również celowościowe. Oznacza to, iż dokonując określonej czynności prawnej w tym zakresie Prezydent musi uwzględnić poza szacowanym przychodem również uwarunkowania m.in. społeczne czy kulturowe. Ustępy 2 - 4 zawierają natomiast otwarty katalog czynności, które składają się na gospodarowanie nieruchomościami Miasta. Przepisy te rozwiewają ewentualne wątpliwości co do zakresu kompetencji Prezydenta w tej dziedzinie.

Przepis § 4. dotyczący zakazu zbywania nieruchomości miejskich na rzecz osób, które posiadają wymagalne należności w stosunku do Miasta został doprecyzowany w stosunku do przepisu obowiązującego dotychczas stanowiąc swego rodzaju zabezpieczenie przed zawieraniem przez Miasto umów których realizacja ze strony przeciwnej może być zagrożona.

W § 7 ust. 3 wprowadzono bonifikatę w wysokości 90 % od ceny sprzedaży w przypadkach zbycia działki na tzw. poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej w przypadku, kiedy dotyczy to nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Wskazać należy, iż dotychczas obowiązująca bonifikata w wysokości 60 % była praktycznie nie stosowana z uwagi na brak zainteresowania potencjalnych nabywców. Podwyższenie bonifikaty do 90 % pozwoli skuteczniej regulować stany prawne nieruchomości, które z jednej strony są ograniczone co do możliwości ich wykorzystywania przez właścicieli z drugiej natomiast są Miastu zbędne.

Ustęp 6. § 7. wprowadza zasadę wstrzymania sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych w każdym przypadku. Przepisy dotychczasowe umożliwiały sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych o ile nieruchomości te były przeznaczone lub wykorzystywane na cele mieszkaniowe lub garażowe. Obecnie, w związku z nowelizacją ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości, istnieje możliwość dokonania przekształcenia prawa użytkownika wieczystego na drodze administracyjnoprawnej. Dlatego też możliwość zbycia na drodze cywilnoprawnej wydaje się obecnie zbędna.

Proponowana treść § 8 projektu reguluje kwestie związane z regulacją stanów prawnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, których działki wydzielone zostały po tzw. obrysie. Pozostawiając możliwość nabycia przez właścicieli lokali działki przyległej z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 99 % proponuje się jednocześnie wprowadzić zobowiązanie, iż w terminie do końca 2014 r. Prezydent wystąpi z roszczeniem w stosunku do wspólnot, które nie nabyły do tego czasu działek przyległych w przedmiotowym trybie, o ich nabycie. Pozwoli to na sprawniejsze regulowanie przedmiotowej kwestii.

W przypadku zasad dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych utrzymano dotychczasowe zasady dotyczące zbywania lokali w budynkach przejętych od Polskich Kolei Państwowych oraz położonych w budynku przy ul. Orkana 3 kl. A i B oraz ul. Jagiełły 5 (na tzw. zasadach kolejowych). Uchylenie uchwały Nr XV/143/2003 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Jagiełły Nr 5 w zakresie dotyczącym możliwości nabycia lokali mieszkalnych przez najemców na zasadach określonych w ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz brak wprowadzenia do niniejszego projektu zapisów regulujących taką możliwość wynika z, wchodzącej w życie z dniem 1 stycznia 2013 r. nowelizacji przedmiotowej ustawy, która wprowadza nowe stawki bonifikat udzielanych osobom uprawnionym na podstawie ustawy do nabycia lokali mieszkalnych. Z uwagi na fakt, iż bonifikaty te są niższe od bonifikat przyjętych w niniejszej uchwale, brak jest uzasadnienia dla dalszego utrzymywania możliwości nabycia lokali na zasadach wynikających z ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, jako mniej korzystnych dla najemców.

Pozostawiono dotychczas obowiązujące wysokości bonifikat – 70 % i 90 %. Proponuje się jednakże, co wynika z zapisów „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Tczew na lata 2011-2016”, wprowadzenie bonifikaty wysokości 95 % w przypadku kiedy z wnioskiem o sprzedaż wystąpią łącznie wszyscy najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta. Bonifikata ta miałaby na celu umożliwienie wychodzenia Miasta ze wspólnot mieszkaniowych, co obecnie, z racji ponoszonych opłat wspólnotowych, staje się coraz większym obciążeniem finansowym. Zapisem wynikającym również z przyjętego programu jest zakaz zbywania lokali w budynkach stanowiących w całości własność Miasta, o ile z wnioskiem o sprzedaż nie wystąpią wszyscy najemcy a wniosek taki zostanie zaopiniowany pozytywnie.

Novum w stosunku do obecnych przepisów jest propozycja wprowadzenia możliwości zbywania w drodze przetargowej lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nie posiadające tytułu prawnego do zajmowanego lokalu lub przez najemców, którzy nie skorzystali z możliwości przeniesienia do proponowanego lokalu zamiennego. Propozycja ta jest również konsekwencją zapisów „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Tczew na lata 2011-2016”.

Dotychczasowe przepisy określające zasady obciążania nieruchomości miejskich z uwagi na ich enigmatyczność nie znajdowały szerokiego zastosowania w praktyce. W szczególności brak było uregulowań dotyczących zasad ustanawiania użytkownika, które z uwagi na rzeczowy skutek jego ustanowienia może być alternatywnym i znacznie wygodniejszym sposobem korzystania z nieruchomości w stosunku do dzierżawy lub najmu, tj. umów o charakterze jedynie obligacyjnym.

Wprowadzenie do kodeksu cywilnego przepisów regulujących służebność przesyłu dała możliwość regulacji stanów prawnych nieruchomości na których znajdują się urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne. Uchwała reguluje również zasady odpłatności z tytułu ustanowienia służebności oraz przypadki, w których ustanowienie

służebności byłoby nieodpłatne. Ustęp 3 § 13 wprowadzony został z myślą o możliwości zabezpieczenia wiarygodności jednostek organizacyjnych i spółek miejskich poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność Miasta.

Projekt uchwały nie określa wysokości stawek z tytułu dzierżawy i najmu nieruchomości oraz zasad ich naliczania. Zgodnie z powszechnie przyjętą linią orzecznictwa sądów administracyjnych oraz rozstrzygnięciami nadzorczymi wojewodów określanie wysokości odpłatności z tytułu oddawania nieruchomości gminnych w najem lub dzierżawę należy do wyłącznej właściwości wójta, burmistrza lub Prezydenta Miasta. Stąd też stawki te jak również szczegółowe zasady ustalania odpłatności określone zostaną w Zarządzeniu Prezydenta Miasta.

Projekt uchwały nie zawiera również w swej treści przepisów regulujących użyczenia nieruchomości stanowiących własność Miasta. Brak ten wynika z zakresu regulacji objętego uchwałą a określonego w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Użyczenie nieruchomości leży w wyłącznej gestii Prezydenta co potwierdzają orzeczenia sądów administracyjnych i rozstrzygnięcia nadzorcze wojewodów.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne i celowe.