

**UCHWAŁA NR XVII/235/11  
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU**

z dnia 28 września 2011 r.

**w sprawie ustalenia zasad gospodarowania zasobem nieruchomości gminy Bytom.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit „a”, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3, ust. 68 ust. 1 i 3, art. 73 ust. 3 i 4, art. 74 ust. 1, art. 76 ust. 1, art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r., Dz. U. nr 102, poz. 651 z późn. zm.)

**Rada Miejska uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości gminy Bytom oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz niniejsza uchwała.

2. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Bytom określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do nieruchomości stanowiących własność Miasta na Prawach Powiatu Bytom oraz do nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym gminy Bytom.

3. Gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości gminy Bytom należy do Prezydenta Miasta.

4. Gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości gminy Bytom odbywa się zgodnie z ustaleniami planów zagospodarowania przestrzennego, ustaleniami wynikającymi z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz szczególnymi przepisami prawa powszechnego i miejscowego.

5. Zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości gminy Bytom określone niniejszą uchwałą mają zastosowanie do wszystkich nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, niezależnie od ich położenia i przeznaczenia.

**Rozdział 2.**

**Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata**

**§ 2. 1.** Gospodarowanie nieruchomościami odbywa się poprzez ich nabywanie na rzecz gminy Bytom oraz zbywanie, oddawanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, użytkowanie, użyczenie, dzierżawę, wynajmowanie, dokonywanie zamiany oraz wnoszenie ich do spółek prawa handlowego w drodze aportu.

2. Prezydent Miasta może nabywać na rzecz gminy Bytom prawa do nieruchomości uwzględniając potrzeby wynikające z planów zagospodarowania przestrzennego, potrzeby zabudowy i rozwoju miasta, a także obowiązek wykonywania zadań publicznych, w tym w szczególności jeżeli nieruchomości są niezbędne do wykonywania zadań własnych gminy.

3. Prezydent Miasta może nabywać - w celu realizacji inwestycji gminnych - nieruchomości za cenę ustaloną w drodze negocjacji ze sprzedającym.

4. Wywłaszczenie na rzecz gminy Bytom może nastąpić wyłącznie na podstawie ustawy w celu realizacji zadań publicznych określonych przepisami prawa, za słusznym odszkodowaniem.

5. Nieruchomości stanowiące własność gminy Bytom mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi stosownie do przepisów kodeksu cywilnego.

**§ 3. 1.** Nieruchomości stanowiące własność gminy Bytom mogą być sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu przeprowadzanego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

2. Nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości gminy Bytom mogą być oddawane w użytkowanie za odpłatnością ustaloną zgodnie z przepisami § 14 i § 15 niniejszej uchwały. Dotyczy to również oddawania w użytkowanie udziału gminy Bytom w nieruchomości.

**§ 4. 1.** W oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta przeznacza się do wydzierżawienia nieruchomości zabudowane i niezabudowane stanowiące własność gminy, gdy nieruchomości te nie mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste albo gdy uzasadnia to interes gminy.

2. Umowy dzierżawy nieruchomości, o których mowa w ust.1, będą zawierane na czas do 20 lat lub na czas nieoznaczony.

3. Zawierane przez gminę umowy dzierżawy gruntów ograniczają prawa dzierżawcy do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - do obiektów tymczasowych, o których mowa w art.3 ust.1 pkt 5 Prawa budowlanego.

4. Ograniczenie, o którym mowa w ust.3 nie dotyczy nieruchomości będących przedmiotem umów dzierżawy zawartych na czas określony, na czas co najmniej 10 lat. Zgodę na zabudowanie takich nieruchomości obiektami budowlanymi trwale związanymi z gruntem może wydać Prezydent Miasta.

**§ 5. 1.** Nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości gminy Bytom, których sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nie jest korzystne z punktu widzenia prawidłowej gospodarki zasobem nieruchomości albo stoi w sprzeczności z realizacją zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mogą być wydzierżawione, wynajęte, oddane w użytkowanie lub użyczenie.

2. Prezydent Miasta może określić w drodze zarządzenia zasady i tryb przetargu na oddawanie nieruchomości w dzierżawę lub najem.

### **Rozdział 3.**

#### **Sprzedaż lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży**

**§ 6.** Decyzję o przeznaczeniu do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego podejmuje Prezydent Miasta, w oparciu o przesłanki wynikające z:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) programów renowacji i rewitalizacji zabudowy;
- 3) planu wykorzystania zasobu nieruchomości;
- 4) planów w zakresie inwestycji i remontów kapitałnych;
- 5) stopnia zaawansowania prac przygotowawczych niezbędnych do przeprowadzenia procedury sprzedaży.

**§ 7. 1.** Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych stanowiących własność gminy Bytom, przeznaczonych przez Prezydenta Miasta do sprzedaży na rzecz ich dotychczasowych najemców i dzierżawców.

2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu wolnostojących garaży stanowiących własność gminy Bytom, przeznaczonych przez Prezydenta Miasta do sprzedaży na rzecz ich dotychczasowych najemców i dzierżawców.

3. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu domów jednorodzinnych stanowiących własność gminy Bytom, przeznaczonych przez Prezydenta Miasta do sprzedaży na rzecz ich dotychczasowych najemców i dzierżawców, jeżeli domy te w całości stanowią jeden lokal mieszkalny.

4. Przepis art. 34 ust. 4 i ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

**§ 8. 1.** W przypadku nieskorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez osoby, o których mowa w art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz osoby określone w § 7 niniejszej uchwały, nieruchomości te mogą być sprzedane w drodze przetargu.

2. Zasady określonej w ust. 1 nie stosuje się do najemców i dzierżawców garaży wolnostojących, w stosunku do których stwierdzono - w sposób określony odrębnymi przepisami - całkowitą lub częściową niezdolność do pracy zarobkowej oraz do ich prawnych opiekunów.

**§ 9.** 1. Przeznaczając do sprzedaży lokale mieszkalne stosuje się zasadę zbywania maksymalnej ich liczby w obrębie danego budynku.

2. Przeznacza się do sprzedaży wolne lokale mieszkalne niezależnie od ich powierzchni użytkowej, jeżeli nie będą one podlegały wynajęciu w trybie i na zasadach określonych w uchwale nr XV/183/07 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 29 sierpnia 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Bytomia oraz wolne lokale mieszkalne i użytkowe niezależnie od ich powierzchni, jeżeli lokale te położone są w budynkach wspólnot mieszkaniowych i stanowią one ostatnie lokale gminy w danej wspólnocie.

3. Prezydent Miasta może przeznaczyć do sprzedaży na rzecz najemców wynajęte lokale mieszkalne dopiero po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony takiego lokalu, z osobą ubiegającą się o wykup.

4. Przepis ust. 3 nie ma zastosowania do:

- 1) najemców, którzy złożyli wnioski o sprzedaż wynajmowanych lokali mieszkalnych do dnia 30 czerwca 2011 r.;
- 2) najemców, którzy uzyskali umowy najmu lokali będących przedmiotem wniosków w wyniku zamiany za inny lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego, jeżeli łączny czas trwania obydwu umów jest dłuższy niż 5 lat;
- 3) najemców, którzy wstąpili w stosunek najmu po śmierci dotychczasowego najemcy w trybie art. 691 kodeksu cywilnego i zamieszkują w danym lokalu przez okres co najmniej 5 lat;
- 4) najemców, którzy umowę najmu na lokal będący przedmiotem wniosku o sprzedaż uzyskali z gminnego zasobu mieszkaniowego w ramach bezwzględnego pierwszeństwa wynajmu, jeżeli łączny czas trwania obydwu umów najmu jest dłuższy niż 5 lat;
- 5) najemców, w stosunku do których propozycja skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu wyszła od gminy, w związku z zamiarem zbycia budynku.

5. Prezydent może przeznaczyć do sprzedaży na rzecz dotychczasowych dzierżawców i najemców lokali użytkowych, budynki wolnostojące i oficyny wraz z gruntem niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania, jeżeli budynki te lub oficyny stanowią w całości jeden lokal użytkowy.

**§ 10.** Ze sprzedaży wyłącza się:

- 1) lokale socjalne;
- 2) lokale znajdujące w budynkach przeznaczonych do rozbioru;
- 3) lokale oraz budynki garaży znajdujące się na terenie szkół i innych placówek o charakterze oświatowo-wychowawczym.

**§ 11.** 1. Przeznaczone do sprzedaży wolne lokale mieszkalne po bezskutecznym wyczerpaniu drogi przetargowej podlegają wynajęciu.

2. Przeznaczone do sprzedaży wolne lokale użytkowe oraz garaże wolnostojące po bezskutecznym wyczerpaniu drogi przetargowej podlegają wynajęciu lub wdzierżawieniu.

3. Przez bezskuteczne wyczerpanie drogi przetargowej rozumie się stan faktyczny, w którym I, II, III i IV przetarg lub rokowania poprzetargowe nie wyłoniły nabywcy.

**§ 12.** 1. Sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych następuje z równoczesną sprzedażą prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego udziału w gruncie niezbędnym dla prawidłowego korzystania z budynku, w którym są one usytuowane.

2. Sprzedaż garaży wolnostojących następuje z równoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste na 40 lat albo ze sprzedażą prawa własności działki gruntu, na której są one usytuowane.

3. Sprzedaż domów jednorodzinnych następuje wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste na 99 lat działki gruntu niezbędnej do prawidłowego korzystania z budynku.

4. Wraz ze sprzedażą domów jednorodzinnych dokonuje się sprzedaży służących ich najemcom budynków i budowli trwale związanych z gruntem.

#### **Rozdział 4. Zasady ustalania cen, opłat oraz bonifikat**

**§ 13. 1.** Sprzedaż nieruchomości następuje zgodnie z treścią art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Opłaty związane z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste, użytkowanie lub trwały zarząd ustala się w oparciu o cenę nieruchomości, zgodnie z przepisami art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**§ 14. 1.** Z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie pobiera się opłaty roczne ustalone według stawki procentowej od ceny nieruchomości.

2. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania jest uzależniona od celu na jaki nieruchomość zostaje oddana i wynosi:

- 1) za nieruchomości oddane na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową, badawczo-rozwojową lub cele ochrony przeciwpożarowej – 0,3 % ceny;
- 2) za nieruchomości oddane na cele mieszkaniowe oraz na działalność sportową lub turystyczną – 1 % ceny;
- 3) za pozostałe nieruchomości – 3 % ceny.

3. Jeżeli nieruchomość zostanie oddana w użytkowanie na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który zostanie określony jako podstawowy.

4. Wysokość opłat z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

5. Opłaty roczne z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wnosi się przez cały okres użytkowania w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłatę roczną pobiera się również za rok, w którym prawo użytkowania zostało ustanowione.

**§ 15. 1.** Podwyższa się do 5 % wysokość opłat rocznych z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Prezydent Miasta może w sprawach indywidualnych udzielić bonifikaty w wysokości 90 % w pierwszej i kolejnych opłatach rocznych z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Warunkiem udzielenia tej bonifikaty jest wykorzystywanie przedmiotowej nieruchomości na cele, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt. 1 - 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Prezydent Miasta może w sprawach indywidualnych udzielić bonifikaty w wysokości 90 % w opłatach rocznych z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd. Warunkiem udzielenia tej bonifikaty jest wykorzystywanie przedmiotowej nieruchomości na cele, o których mowa w art. 84 ust. 3 pkt 1 - 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**§ 16. 1.** W przypadku sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych Prezydent Miasta może udzielić bonifikaty w wysokości 95 % od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Warunkiem udzielenia bonifikaty jest jednorazowa wpłata przez najemcę, przed zawarciem umowy sprzedaży, całej ceny sprzedaży lokalu pomniejszonej o kwotę bonifikaty oraz kosztów przygotowania lokalu do zbycia.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wynajętych w trybie przepisu § 20 uchwały nr XV/183/07 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 29 sierpnia 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Bytomia oraz lokali usytuowanych w budynkach, w których gmina przeprowadziła po dniu 1 stycznia 1995 r. remont zarówno części wspólnych jak i poszczególnych lokali przy wykorzystaniu środków własnych lub zewnętrznych.

3. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust. 2 może nastąpić za cenę ustaloną zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Prezydent Miasta może w uzasadnionych przypadkach przyznać bonifikatę na rzecz nabywcy lokalu przeznaczonego na cele mieszkaniowe, innego niż wymienione w niniejszej uchwale, w celu poprawy zagospodarowania własnego lokalu mieszkalnego, w wysokości 90 %. Warunkiem udzielenia bonifikaty jest jednorazowa wpłata przez najemcę, przed zawarciem umowy sprzedaży, całej ceny sprzedaży lokalu pomniejszonej o kwotę bonifikaty oraz kosztów przygotowania lokalu do zbycia.

§ 17. 1. W przypadku sprzedaży na rzecz najemców domów jednorodzinnych stanowiących w całości jeden lokal mieszkalny Prezydent Miasta może udzielić bonifikaty w wysokości 90 % bonifikaty od ceny domu ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Warunkiem udzielenia bonifikaty jest jednorazowa wpłata przez najemcę, przed zawarciem umowy sprzedaży, całej ceny sprzedaży nieruchomości pomniejszonej o kwotę bonifikaty oraz kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia.

2. Bonifikata o której mowa w ust. 1 nie ma zastosowania do najemców będących prawnymi następcami właściciela składnika budowlanego, jeżeli wypłacono im odszkodowanie z tytułu „wygaszenia prawa użytkowania wieczystego gruntu”.

3. Prezydent Miasta może udzielić bonifikaty w wysokości 95 % od ceny nieruchomości przeznaczonych do zbycia w celu realizacji roszczeń, o których mowa w art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Warunkiem udzielenia bonifikaty jest wykorzystywanie nieruchomości na cel mieszkaniowy lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz jednorazowa wpłata przez nabywców, przed zawarciem umowy sprzedaży, całej ceny sprzedaży nieruchomości pomniejszonej o kwotę bonifikaty oraz kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia.

4. W przypadku oddawania nieruchomości, o której mowa w ust. 3 w użytkowanie wieczyste Prezydent Miasta może udzielić bonifikaty w wysokości 95 % od wysokości pierwszej opłaty z tytułu oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

5. Suma wszystkich udzielonych bonifikat przy sprzedaży nieruchomości, określonych zarówno w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i w niniejszej uchwale nie może przekroczyć 95 %.

## **Rozdział 5.**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 18. W budynkach, w których istnieją już wspólnoty mieszkaniowe dopuszcza się sprzedaż lokali jako odrębnych nieruchomości wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego gruntu.

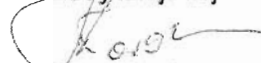
§ 19. W sprawach wszczętych, a niezakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 20. Traci moc uchwała nr XVI/298/99 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 15 grudnia 1999 r. w sprawie ustalania zasad gospodarowania nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi stanowiącymi własność Gminy Bytom (jednolity tekst przyjęty uchwałą nr XXXIV/608/01 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 31 maja 2001 r. z późn. zm.)

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Wiceprzewodniczący  
Rady Miejskiej



Piotr Kardasz

Uzasadnienie do Uchwały Nr XVII/235/11  
Rady Miejskiej w Bytomiu  
z dnia 28 września 2011 r.

Przepisy uchwały nr XVI/298/99 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 15 grudnia 1999 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi stanowiącymi własność Gminy Bytom (jednolity tekst przyjęty uchwałą nr XXXIV/608/01 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 31 maja 2001 roku z późn. zm.) były już przedmiotem wielokrotnych nowelizacji. Ostatnia nowelizacja miała miejsce w dniu 27 kwietnia 2011 r. Uchwała ta, podobnie jak jej kolejne nowelizacje, nie były traktowane jako akty prawa miejscowego, co w obecnym stanie prawnym jest standardem.

Biorąc pod uwagę stanowisko Wojewody Śląskiego w powyższym zakresie, opracowany został projekt nowej uchwały określającej zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości gminy Bytom. Projekt ten uwzględnia zarówno sprawdzone rozwiązania dobrze funkcjonujące w dotychczasowej uchwale, jak i wprowadza zmiany w zakresie koniecznym do racjonalnego wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości. Przyjęte w uchwale rozwiązania w sposób przejrzysty określają uprawnienia Prezydenta Miasta oraz wskazują instytucje prawne prawa cywilnego możliwe do zastosowania w ramach gospodarowania zasobem nieruchomości gminy Bytom.

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego, ponieważ zawiera uregulowania dotyczące ogółu nieruchomości z zasobu nieruchomości gminy Bytom, normy w niej zawarte noszą cechy generalności i abstrakcyjności, a także skierowana jest ona do bliżej nieokreślonego kręgu adresatów.