

UCHWAŁA Nr IX/106/99
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 20 maja1999r.

**w sprawie: zasad gospodarowania nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi mienie
Miasta Kalisza - Miasta na prawach powiatu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.9 lit „a”, pkt 10 i pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm), w związku z art. 92 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. Nr 91, poz.578), oraz art. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

& 1

Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi mienie Miasta Kalisza na prawach powiatu. Nieruchomości te mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałą zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz być przedmiotem darowizny, jak również mogą być oddane do zarządzania.

& 2

Ilekroć w uchwale jest umowa o:

- 1) ustawie- rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.),
- 2) nieruchomości gruntowej- należy przez to rozumie grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- 3) nabyciu- należy przez to rozumieć nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
- 4) zbyciu- należy przez to rozumieć:
 - a) sprzedaż własności nieruchomości gruntowej,
 - b) sprzedaż prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa,
 - c) oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ,

5) zamianie należy przez to rozumieć:

- a) zamianę własności nieruchomości gruntowych,
- b) zamianę własności na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
- c) zamianę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na własność,
- d) zamianę praw użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych,

6) zarządzanie nieruchomością - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności określone w art. 185 ust. 1 ustawy,

7) celu publicznym-należy przez to rozumieć cele określone w art.6 ustawy,

8) wartości nieruchomości- należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości gruntowej ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w art. 151 ustawy.

&3

Nieruchomości gruntowe mogą być sprzedawane osobom fizycznym i osobom prawnym albo oddane tym osobom w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, użyczenie, dzierżawę lub najem. Sprzedaż albo oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, użyczenie, dzierżawę lub najem może nastąpić także na rzecz kilku osób, jak również na rzecz cudzoziemców.

Do zbycia nieruchomości gruntowych na rzecz cudzoziemców stosuje się przepisy odrębnej ustawy.

& 4

Samorządowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej nieruchomości gruntowe oddaje się w trwały zarząd.

Jednostkom tym mogą także być oddane nieruchomości gruntowe w użyczenie, dzierżawę lub najem jak również mogą być przekazane do zarządzania.

& 5

Nieruchomości gruntowe mogą być zarządzane wyłącznie przez osoby posiadające licencją zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami lub przez podmioty gospodarcze, jeżeli zarządzanie będzie wykonywane przez osoby posiadające takie licencje zawodowe.

Rozdział II Nabywanie nieruchomości gruntowych

& 6

Dopuszcza się nabywanie nieruchomości gruntowych:

- 1) na tworzenie zasobu nieruchomości
- 2) na cele publiczne,

- 3) przeznaczonych w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe oraz realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej i układów komunikacyjnych,
- 4) w celu zniesienia współwłasności przy zachowaniu kryterium ekonomicznego lub efektu przestrzennego,
- 5) wpisanych do rejestru zabytków w celu ich zachowania jako dziedzictwa kultury,
- 6) w celu zakładania lub przeniesienia pracowniczych ogrodów działkowych,
- 7) na inne cele związane z realizacją zadań własnych.

& 7

1. Nabycie nieruchomości gruntowych na cele określone w & 6 może nastąpić w drodze:

- a) umowy kupna-sprzedaży,
- b) zamiany,
- c) nieodpłatnego oddania w użytkowanie wieczyste przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,
- d) pierwokupu,
- e) wywłaszczenia,
- f) darowizny,
- g) przyjęcia spadku lub zapisu,
- h) zrzeczenia przez samorządową osobę prawną,
- i) podziałów oraz scaleń i podziałów.

2. Nabycie na cele inne niż określone w & 6 może nastąpić w drodze:

- a) zamiany,
- b) pierwokupu,
- c) darowizny,
- d) przyjęcia spadku lub zapisu,
- e) zrzeczenia przez samorządową osobę prawną.

& 8

Nabycie nieruchomości gruntowej w ramach jednej umowy może nastąpić za cenę nie wyższą od kwoty ustalonej w aktualnie obowiązującej uchwale budżetowej, określającej wysokość kwoty, do której Zarząd Miasta może samodzielnie zaciągać zobowiązania.

Rozdział III Zbywanie nieruchomości gruntowych

&9

1. Zbycie nieruchomości gruntowej może nastąpić w drodze:

- a) umowy kupna- sprzedaży
- b) oddania w użytkowanie wieczyste,
- c) zamiany,
- d) darowizny,
- e) przeniesienia własności nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa, na cele określone w art. 61 ustawy.

2. Zbycie nieruchomości gruntowej może nastąpić w całości lub w części.

& 10

1. Nieruchomości gruntowe zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę, zbywane na cele związane z działalnością gospodarczą mogą być oddane w użytkowanie wieczyste na okres do 99 lat.
2. Nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste, o których mowa w ust. 1, mogą być sprzedane na rzecz użytkownika wieczystego po ich zabudowaniu lub zagospodarowaniu w sposób określony w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste.
3. Pozostałe nieruchomości gruntowe mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat.
4. Dopuszcza się sprzedaż na rzecz najemców wyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, na zasadach określonych odrębną uchwałą.

& 11

Sprzedaż nieruchomości gruntowych albo oddanie w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

& 12

1. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem darowizny na cele publiczne, dokonanej na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.
2. W umowie darowizny należy określić cel, na który nieruchomość jest darowana. W przypadku niewykorzystania nieruchomości gruntowej na ten cel, darowizna winna być odwołana.

& 13

1. Nieruchomości gruntowe mogą być sprzedane Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną do 50% jej wartości.
2. Nieruchomości gruntowe mogą być oddane nieodpłatnie Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste.
3. Nieruchomości gruntowe mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi.
4. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zamiany ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego w zakresie:
 - a) zamiany własności nieruchomości,
 - b) zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego,
 - c) zamiany prawa użytkowania wieczystego na prawo własności nieruchomości,
 - d) zamiany praw użytkowania wieczystego nieruchomości, bez obowiązku dokonania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości gruntowych.
5. Sprzedaż nieruchomości gruntowych za cenę obniżoną, nieodpłatne oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste, nieodpłatne obciążanie nieruchomości gruntowych ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz zamiana nieruchomości gruntowych, o których mowa w ust. 1-4, może nastąpić w odniesieniu do nieruchomości gruntowych przeznaczonych:
 - a) na realizację celów publicznych,
 - b) na realizację budownictwa mieszkaniowego i realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanej z tym budownictwem, jeżeli cel ten będzie realizowany przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

& 14

Nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację celów publicznych, pod budownictwo mieszkaniowe i realizację urządzeń infrastruktury technicznej, zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi, i których dochody przeznaczane są w całości na działalność statutową.

& 15

1. Zarząd Miasta może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli nieruchomość gruntowa jest sprzedawana na cele określone w art. 68 ust. 1 pkt 1-3 ustawy.
2. Bonifikata od ceny nie może przekroczyć 50% wartości nieruchomości gruntowej.
3. Jeżeli nabywca nieruchomości gruntowej przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość gruntową na inne cele niż wymienione w ust. 1, zobowiązuje się Zarząd Miasta do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

& 16

1. Zarząd Miasta może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych ustalonych zgodnie z art. 72 ust. 2 i ust. 3 pkt 1-4 w wypadkach, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 1-6 ustawy, jeżeli nieruchomość gruntowa jest oddawana w użytkowanie wieczyste.
2. Wysokość bonifikaty nie może przekroczyć 50% ustalonych opłat.
3. Bonifikaty dotyczą nieruchomości gruntowych oddawanych w użytkowanie wieczyste po wejściu w życie niniejszej uchwały.

& 17

W przypadku rozłożenia na raty ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych lub pierwszej opłaty za oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste, jeżeli zbycie następuje w drodze bezprzetargowej, Zarząd Miasta może ustalić umowne stawki oprocentowania.

& 18

Udziela się osobom fizycznym, o których mowa w art. 74 ust. 1 i 2 ustawy, na ich wniosek bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 30%, jeżeli nieruchomość gruntowa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

& 19

1. Zarząd Miasta może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, ustalonych zgodnie z przepisami art.83 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, jeżeli nieruchomość gruntowa jest oddawana na cele określone w art. 84 ust. 3 pkt 1-2 ustawy.
2. Wysokość bonifikaty nie może przekroczyć 50% ustalonych opłat

& 20

Przy oddawaniu nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste na cele określone w art. 72 ust. 3 pkt 1-4 ustawy, pierwsza opłata może być obniżona do 15%.

& 21

Udzielanie bonifikat, o których mowa w niniejszej uchwale, nie może naruszać uchwał budżetowych.

Rozdział IV Najem i dzierżawa

& 22

Przedmiotem najmu lub dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata, mogą być nieruchomości gruntowe przeznaczone na cele nie rolnicze oraz nieruchomości gruntowe użytkowane rolniczo, dla których plany miejscowe nie przewidują zmiany ich dotychczasowej funkcji lub gdy cele określone w planie nie będą realizowane w okresie dłuższym niż 3 lata.

Rozdział V Udostępnianie i obciążanie nieruchomości gruntowych

& 23

1. Nieruchomości gruntowe mogą być udostępniane w formie użyczenia na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.
2. Użyczenie nieruchomości gruntowej na czas nieoznaczony może być dokonane w celu prowadzenia na niej działalności, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy, jeżeli cele te nie są związane z działalnością zarobkową.
3. W innych przypadkach użyczenie nieruchomości gruntowych może być dokonane na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.

& 24

1. Nieruchomości gruntowe mogą być obciążane prawem użytkowania za wynagrodzeniem na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.
2. Obciążenie prawem użytkowania nieruchomości gruntowych, dla których plany miejscowe przewidują zmianę ich dotychczasowej funkcji, może nastąpić na okres do 3 lat.
3. Oddanie nieruchomości gruntowych w nieodpłatne użytkowanie może nastąpić w celu prowadzenia na niej działalności, o których mowa w art. 68 pkt ust. 1 pkt. 2 ustawy, jeżeli cele te nie są związane z działalnością zarobkową.

Rozdział VI Postanowienia końcowe

& 25

Decyzje Zarządu Miasta w sprawie nabywania, zbywania, udostępniania, obciążania, najmu lub wdzierżawiania nieruchomości gruntowych na okres dłuższy niż 3 lata, wymaga pozytywnej opinii branżowej Komisji Gospodarki Finansowej i Mienia Miasta w tych sprawach, w których wartość ceny wywoławczej transakcji przekracza wartość 0.2% aktualnego budżetu Miasta na prawach powiatu.

& 26

Zarząd Miasta zobowiązany jest do gospodarowania nieruchomościami gruntowymi w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

&27

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza

& 28

Traci moc uchwała Nr XLIII/304/93 z dnia 30 listopada 1993r. Rady Miejskiej Kalisza w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Kalisza oraz wnoszenia i zbywania udziałów i akcji

& 29

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Kaliszu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Kalisza
Jerzy Rubiński

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej Kalisza
Nr IX/106/99 z dnia 20 maja 1999r.

**w sprawie: zasad gospodarowania nieruchomościami gruntowymi
stanowiącymi mienie Miasta Kalisza – Miasta na prawach
powiatu.**

Zmiana ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości oraz zmiany wielu uregulowań prawnych wprowadzone w związku z reformą ustrojową państwa, wniosły wiele istotnych zmian w zakresie gospodarowania nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi mienie jednostek samorządu terytorialnego. Nieruchomości gruntowe stały się ważną dziedziną w gospodarce, a problematyka gospodarowania nieruchomościami gruntowymi nabrała szczególnego znaczenia i stała się ważnym czynnikiem umożliwiającym realizację celów rozwojowych lokalnych wspólnot samorządowych.

W związku z powyższym, jak również uwzględniając wnioski Radnych Rady Miejskiej w tym zakresie oraz w celu usprawnienia procedury gospodarowania nieruchomościami gruntowymi, zachodzi potrzeba kompleksowej regulacji zasad gospodarowania tymi nieruchomościami gruntowymi.

Z-ca Naczelnika Wydziału

Hieronim Tomczyk

Przewodniczący Zarządu

Zbigniew Włodarek
Prezydent Miasta Kalisza