



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 30 grudnia 2016 r.

Poz. 8089

### UCHWAŁA NR XXIX/575/16 RADY MIASTA OŚWIĘCIM

z dnia 21 grudnia 2016 roku

#### **w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z p. zm.) oraz art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 pkt. 8, art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z p. zm.) - **Rada Miasta Oświęcim postanawia:**

**§ 1.** Określić ogólne zasady gospodarowania nieruchomościami - ich zbywania, nabywania, obciążania, wydzierżawiania - w odniesieniu do mienia stanowiącego własność Miasta Oświęcim jak w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały zleca się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

**§ 3.** Tracą moc obowiązującą uchwały Rady Miasta Oświęcim:

- 1) Uchwała Nr LXIV/650/06 Rady Miasta Oświęcim z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim (tekst jednolity Dz.Urz. Województwa Małopolskiego z 2013 r. poz. 1892),
- 2) Uchwała Nr L/958/14 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXIV/650/06 Rady Miasta Oświęcim z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim (Dz.Urz.Woj. Małopolskiego z 2014 r. poz. 2172),
- 3) Uchwała Nr VII/122/15 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXIV/650/06 Rady Miasta Oświęcim z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim (Dz.Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 1960)

**§ 4.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady  
**Piotr Hertig**

Załącznik  
do Uchwały Nr XXIX/575/16  
Rady Miasta Oświęcim  
z dnia 21 grudnia 2016 r.

## **Rozdział I** **Przepisy ogólne**

### § 1.

1. Zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Miasta Oświęcim oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z p. zm,) oraz niniejsza uchwała.

2. Prezydent Miasta Oświęcim gospodarując nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej przekazania nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie wynikające z planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Oświęcim lub decyzji o warunkach zabudowy, a w przypadku ich braku zapisów studium zagospodarowania przestrzennego i w takim zakresie może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- 3) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo własności innej nieruchomości gruntowej,
- 4) wnosić nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego do spółek prawa handlowego, utworzonych przez Miasto Oświęcim lub do których Miasto Oświęcim przystąpiło po podjęciu przez Radę Miasta stosownej uchwały,
- 5) przekazywać nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątek tworzonych przez Miasto Oświęcim lub z jego udziałem fundacji po podjęciu przez Radę Miasta uchwały w tej sprawie,
- 6) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich,
- 7) przekazywać nieruchomości jednostce organizacyjnej Miasta Oświęcim nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd,
- 8) wynajmować, wdzierżawiać, użyczać nieruchomości gminne.

3. Prezydent Miasta Oświęcim wykonuje kompetencje należące do Miasta Oświęcim jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892).

### § 2.

Ustalenie formy przetargu na sprzedaż nieruchomości lub oddanie ich w użytkowanie wieczyste, oddanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem należy do Prezydenta Miasta, z tym zastrzeżeniem, że przetarg pisemny przeprowadza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami Miasta Oświęcim, w szczególności co do sposobu wykorzystania lub zabudowania nieruchomości.

### § 3.

Zgody Rady Miasta wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) zbywanie nieruchomości stanowiących własność Miasta Oświęcim, w tym sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) wnoszenie nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek prawa handlowego,

- 3) dzierżawa gruntu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony lub gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierane są umowy, których przedmiotem jest ten sam grunt,
- 4) nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta Oświęcim,
- 5) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne,
- 6) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny,
- 7) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste,
- 8) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 9) przejęcie nieruchomości od Skarbu Państwa w drodze darowizny,
- 10) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiana prawa użytkowania wieczystego na prawo użytkowania wieczystego.

## **Rozdział II**

### **Zasady nabywania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości**

#### § 4.

1. Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, może nastąpić z uwagi na uzasadniony interes Miasta Oświęcim, a w szczególności:

- 1) w celu realizacji zadań własnych Miasta Oświęcim,
- 2) w celu realizacji inwestycji ujętych w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym,
- 3) w celu realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych przez Miasto Oświęcim,
- 5) w celu tworzenia zwartych kompleksów nieruchomości gminnych ułatwiających gospodarowanie nimi zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem,
- 6) w przypadkach wynikających z odrębnych ustaw.

2. Wykup gruntów, o których mowa w ust. 1 następuje z urzędu lub na wniosek właścicieli nieruchomości. O kolejności wykupu gruntów na realizację zadań Miasta Oświęcim decyduje priorytetowy charakter zadań przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z potrzeb Miasta.

3. Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta Oświęcim może nastąpić również w postępowaniu zniesienie współwłasności oraz w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatków stanowiących dochody Miasta Oświęcim, a także poprzez realizację przysługującego Miastu Oświęcim prawa pierwokupu, spadkobrania, zasiedzenia lub innych praw wynikających z przepisów szczególnych.

#### § 5.

1. Prezydent Miasta nabywając nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości w formie odpłatnej nabywa je po cenie ustalonej po przeprowadzeniu rokowań.

2. Cena nabycia nieruchomości może być zapłacona jednorazowo, w ramach posiadanych środków w budżecie, lub rozłożona na raty. Wysokość oprocentowania jest ustalana w drodze umowy stron.

## **Rozdział III**

### **Sprzedaż nieruchomości gruntowych i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste**

#### § 6.

1. Nieruchomości gruntowe zbywane są w drodze sprzedaży.

2. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste. Dotyczy to w szczególności gruntów:

- 1) niezabudowanych,
- 2) zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub do rozbiórki,
- 3) zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu.

3. Ustanawiając prawo użytkowania wieczystego Prezydent Miasta określa w umowie sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy rozpoczęcia oraz zakończenia zabudowy, przebudowy, nadbudowy oraz terminy rozpoczęcia i zakończenia remontu lub rozbiórki.

4. Przeniesienie własności nieruchomości na rzecz wieczystego użytkownika może nastąpić po dokonaniu zabudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu w terminach określonych umową użytkowania wieczystego.

#### § 7.

1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację infrastruktury technicznej oraz inne cele publiczne, jeżeli cele te realizowane będą przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nie stosuje się w przypadkach, gdy o nabycie nieruchomości występuje więcej niż jedna osoba prawna lub fizyczna spełniająca wymienione warunki.

#### § 8.

1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, innej niż lokal mieszkalny, może być rozłożona na raty na czas określony umową, nie dłuższy jednak niż 5 lat. Wysokość pierwszej raty wynosi nie mniej niż 25% ceny sprzedaży ustalonej zgodnie z przepisami art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu ustalonemu w umowie przy zastosowaniu stopy procentowej równej co najmniej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Wierzytelność Miasta Oświęcim z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. Ustalone w ust. 1 zasady ratalnej zapłaty należności w przypadku sprzedaży bezprzetargowej, mają zastosowanie odpowiednio w przypadku dopłaty przy zamianie nieruchomości.

#### § 9.

1. Zniesienie współwłasności nieruchomości następuje poprzez zbycie udziałów Miasta na rzecz innych współwłaścicieli lub też, w uzasadnionych przypadkach, nabycie udziałów od pozostałych współwłaścicieli przez Miasto.

2. Zniesienie współwłasności nieruchomości wymienionych w ust. 1 może również nastąpić poprzez podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami Miasta.

### **Rozdział IV**

#### **Sprzedaż lokali mieszkalnych**

#### § 10.

1. Najemcom lokali mieszkalnych, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony, przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażą zgodę na cenę ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sprzedaż lokalu następuje z równoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu pod budynkiem.

2. Cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej, może być rozłożona na raty na czas określony umową, nie dłuższy jednak niż 10 lat. Wysokość pierwszej raty wynosi nie mniej niż 25 % ceny sprzedaży ustalonej zgodnie z przepisami art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rozłożona

na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu ustalonemu w umowie przy zastosowaniu stopy procentowej równej co najmniej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Wierzytelność Miasta Oświęcim z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia,
- 2) w budynkach, w stosunku do których przewidywana jest zmiana funkcji przeznaczenia lokali,
- 3) w budynkach wybudowanych przez Miasto Oświęcim po dniu 1 stycznia 1999 r.,
- 4) w budynkach pozostających w trwałym zarządzie gminnych jednostek organizacyjnych.

#### § 11.

1. Na poczet ceny nabycia lokalu przez najemców korzystających z pierwszeństwa, którzy za zgodą Miasta Oświęcim dokonali przebudowy lub rozbudowy budynku, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu stanowiącego przedmiot sprzedaży, zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę i rozbudowę.

2. Zasady rozliczania nakładów - poczynionych przez najemców, o których mowa w ust. 1 - określają zawarte umowy najmu lub umowy o remont.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 pokrywają koszty związane ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej.

#### § 12.

1. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych (pustostanów) i budynków następuje w drodze przetargu z równoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu.

2. W przypadkach, gdy ustawa dopuszcza sprzedaż bezprzetargową nieruchomości, o których mowa w ust. 1, mogą być one sprzedane na warunkach określonych w § 8.

#### § 13.

Nabywcy nieruchomości w trybie bezprzetargowym ponoszą koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, w szczególności koszty: opracowań geodezyjnych, wskazania granic, ekspertyz, wyceny nieruchomości, koszty sporządzenia umowy notarialnej oraz koszty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księgach wieczystych,

### **Rozdział V**

#### **Przekazywanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz ich obciążanie na podstawie innych tytułów prawnych**

#### § 14.

1. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, najem lub dzierżawę na okres powyżej 3 lat Prezydent Miasta może odstąpić od przetargu w przypadku:

1) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie Miasta Oświęcim stały lub tymczasowy obiekt budowlany lub na rzecz jej następcy prawnego,

2) na cel rolniczo - ogrodniczy lub urządzenia zieleńców i ogródków przydomowych,

3) w celu urządzenia dróg dojazdowych, zaplecza budowy,

4) wydzierżawienia osobie, która za zgodą Prezydenta Miasta Oświęcim nabyła od dotychczasowego dzierżawcy usytuowany na tym gruncie kiosk, pawilon lub inny obiekt budowlany,

5) wydzierżawienia gruntu przeznaczonego pod ustawienie tablicy reklamowej lub informacyjnej oraz innego przestrzennego elementu reklamowego lub informacyjnego,

6) na rzecz klubów sportowych,

7) na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa,

8) na rzecz osób fizycznych i prawnych zamierzających prowadzić na dzierżawionej nieruchomości działalność o charakterze nie zarobkowym, w tym: charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą,

oświatowo-wychowawczą, naukową, badawczo-rozwojową, religijną, sportowo-turystyczną, rekreacyjno-wypoczynkową, a także promocji i wspierania przedsiębiorczości.

§ 15.

Nieruchomości stanowiące własność Miasta Oświęcim mogą być oddawane w użyczenie osobom fizycznym, osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym na potrzeby związane z prowadzeniem działalności: charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowo-wychowawczej, naukowej, badawczo-rozwojowej, religijnej, sportowo-turystycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej, a także promocji i wspierania przedsiębiorczości.

§ 16.

1. Nieruchomości gruntowe stanowiące własność Miasta Oświęcim mogą być obciążane innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności i hipoteki.

2. Hipoteka może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciąganych przez Miasto kredytów lub pożyczek. Hipoteka nie może być ustanowiona na nieruchomości służącej celom użyteczności publicznej.

§ 17.

Prezydent Miasta ustala, w formie zarządzenia, wysokość minimalnych stawek czynszu za najem i dzierżawę nieruchomości komunalnych.

Przewodniczący Rady  
**Piotr Hertig**