

UCHWAŁA NR
ZGROMADZENIA GÓRNOŚLĄSKO-ZAGŁĘBIOWSKIEJ METROPOLII

z dnia 2024 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Górnoszląsko-Zagłębiowskiej Metropolii oraz ich wdzierżawiana lub wynajmowania

Na podstawie art. 23 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o związku metropolitalnym w województwie śląskim (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2578), na wniosek Zarządu Górnoszląsko-Zagłębiowskiej Metropolii

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Górnoszląsko-Zagłębiowskiej Metropolii oraz ich wdzierżawiania i wynajmowania w brzmieniu zawartym w niniejszej uchwale.

2. Zasady, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie do umów dzierżawy lub najmu zawieranych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, a także w przypadku, gdy po zakończeniu obowiązywania umowy zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. Ilekroć w dalszych postanowieniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) Metropolii – należy przez to rozumieć Górnoszląsko-Zagłębiowską Metropolię;
- 2) Zgromadzeniu – należy przez to rozumieć Zgromadzenie Górnoszląsko-Zagłębiowskiej Metropolii;
- 3) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Górnoszląsko-Zagłębiowskiej Metropolii;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm).

§ 3. Zarząd gospodaruje nieruchomościami kierując się ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów Metropolii.

§ 4. 1. Nieruchomości nabywane są w szczególności ze względu na potrzeby inwestycyjne Metropolii, potrzeby realizacji jej zadań własnych oraz postanowienia przepisów odrębnych.

2. Do wykonywania czynności, o których mowa w ust. 1, upoważnia się Zarząd, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zgody Zgromadzenia wyrażonej w formie Uchwały wymaga:

- 1) odpłatne nabycie nieruchomości o wartości lub cenie przekraczającej równowartość 1 000 000,00 złotych (słownie: jeden milion złotych),
- 2) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, którego wartość lub cena przekracza równowartość 1 000 000,00 złotych (słownie: jeden milion złotych),
- 3) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nabyciem prawa własności nieruchomości stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności, jeżeli łączna wartość lub cena tych praw przekracza równowartość 1 000 000,00 złotych (słownie: jeden milion złotych),
- 4) nabycie, na podstawie umowy, prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obciążonej hipoteką.

4. Nabycie mienia przez Metropolię następuje:

- 1) na podstawie porozumienia z gminami wchodzącymi w skład Metropolii lub z innymi jednostkami samorządu terytorialnego, ze związkami jednostek samorządu terytorialnego, albo ze Skarbem Państwa;
- 2) w wyniku własnej działalności gospodarczej;
- 3) przez inne czynności prawne, w tym w drodze darowizn, spadków i zapisów.

5. Do porozumień, których skutkiem jest nabycie przez Metropole nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub związku jednostek samorządu terytorialnego bądź obciążenie takiej nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz związku metropolitalnego, przepisy ustawy dotyczące udostępniania nieruchomości jednostkom samorządu terytorialnego i ich związkom stosuje się odpowiednio.

§ 5. 1. Zamiany prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Metropolii biorąc pod uwagę w szczególności potrzeby inwestycyjne, potrzeby realizacji zadań własnych oraz względy racjonalnej gospodarki nieruchomościami, a także z uwzględnieniem wartości zamienianych praw do nieruchomości.

2. Do wykonywania czynności, o których mowa w ust. 1, upoważnia się Zarząd.

§ 6. 1. W przypadku zamiany prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przysługującego Metropolii udziela się zgody na zawieranie tych umów bez dopłat, jeżeli:

- 1) różnica wartości zamienianych praw do nieruchomości, na niekorzyść Metropolii, nie przekracza 5% wartości praw do nieruchomości Metropolii;
- 2) różnica wartości zamienianych praw do nieruchomości jest na korzyść Metropolii.

2. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości może obejmować oprócz wartości praw do nieruchomości inne wzajemne zobowiązania stron.

3. Zamiana prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Metropolii o wartości przekraczającej równowartość 500 000,00 złotych (słownie: pięćset tysięcy złotych) wymaga zgody Zgromadzenia, wyrażonej w formie uchwały. Zgoda Zgromadzenia, wyrażona w formie uchwały, wymagana jest również w sytuacji, gdy zamiana dokonywana jest z dopłatami o wartości przekraczającej równowartość 500 000,00 złotych (słownie: pięćset tysięcy złotych).

§ 7. 1. Zgody Zgromadzenia, wyrażonej w formie Uchwały, wymaga dokonanie czynności, której wartość nieruchomości przekracza równowartość 1 000 000,00 złotych (słownie: jeden milion złotych), a której przedmiotem jest:

- 1) zbycie nieruchomości;
- 2) zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości;
- 3) oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości.

2. Zgody Zgromadzenia, wyrażonej w formie Uchwały, wymaga również dokonanie czynności, której przedmiotem jest zbycie prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności nieruchomości stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności, jeżeli łączna wartość tych praw przekracza równowartość 1 000 000,00 złotych (słownie: jeden milion złotych).

3. Do wykonywania czynności, o których mowa w ust. 1 upoważnia się Zarząd.

4. Zbycie następuje w drodze przetargu, chyba że dokonywane jest na rzecz Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.

5. Zarząd ustali Regulamin przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości.

§ 8. 1. Obciążanie nieruchomości Metropolii lub prawa użytkowania wieczystego przysługującego Metropolii może polegać na:

- 1) oddawaniu w użytkowanie;
- 2) ustanawianiu służebności: gruntowych, osobistych oraz przesyłu;
- 3) ustanawianiu hipotek.

2. Do wykonywania czynności wskazanych w ust.1 upoważnia się Zarząd.

§ 9. 1. Oddanie w użytkowanie nieruchomości o wartości przekraczającej równowartość 1.000.000,00 złotych (słownie: jeden milion złotych), z wyjątkiem przypadków, w których konieczność oddania nieruchomości w użytkowanie wynika z przepisów odrębnych, wymaga zgody Zgromadzenia wyrażonej w formie uchwały.

2. Zarząd określi zasady ustalania opłat z tytułu użytkowania oraz warunki oddawania nieruchomości w użytkowanie.

§ 10. Zobowiązania Metropolii mogą być zabezpieczane na nieruchomościach stanowiących własność Metropolii lub będących w użytkowaniu wieczystym Metropolii jedynie za zgodą Zgromadzenia, wyrażoną w formie uchwały.

§ 11. 1. Umowy najmu i dzierżawy nieruchomości lub ich części, w tym lokali użytkowych, mogą być zawierane:

- 1) na czas oznaczony do 3 lat;
- 2) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata;
- 3) na czas nieoznaczony;
- 4) na kolejny czas oznaczony do lat 3 w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Do wykonywania czynności wskazanych w ust. 1 upoważnia się Zarząd, z tym zastrzeżeniem, że do zawarcia umowy na czas wskazany w ust. 1 pkt 2)-4) wymagana jest uprzednia zgoda Zgromadzenia wyrażona w formie uchwały.

3. Oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje w drodze przetargu.

4. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ich części w tym lokali użytkowych, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, jeżeli:

- 1) dwa kolejne przetargi na najem lub dzierżawę zakończyły się wynikiem negatywnym;
- 2) najem lub dzierżawa następuje na rzecz jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- 3) najem lub dzierżawa następuje na rzecz osoby, która jako ostatnia korzystała z nieruchomości lub jej części, w tym lokalu użytkowego, na podstawie umowy, przez okres co najmniej 3 lat;
- 4) najem lub dzierżawa następuje na rzecz jednostek organizacyjnych Metropolii na cele związane z ich działalnością.

5. Regulamin przeprowadzania przetargu, warunki oddawania nieruchomości w najem lub dzierżawę, jak i stawki czynszu ustala Zarząd w formie uchwały.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii.

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

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 23 ust. 8 pkt a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o związku metropolitalnym w województwie śląskim (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2578) do wyłącznej właściwości Zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych związku metropolitalnego dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Zgodnie z tym przepisem podjęcie uchwały Zgromadzenia jest wymagane również w przypadku, gdy po zakończeniu obowiązywania umowy zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Dotychczas brak było w ramach aktów prawnych związku metropolitalnego uchwał określających zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania. Każda tego rodzaju czynność wymagała każdorazowo zgody Zgromadzenia Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii.