

UCHWAŁA NR XLV/ 472 /01

RADY MIASTA PABIANIC

Z DNIA 27 czerwca 2001r.

w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miasta Pabianic, zbywania tych nieruchomości, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, wydzierżawiania nieruchomości lub ich najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.Nr 13 poz.74 z 1996r.zm.: Nr 58 poz.261, Nr 89 poz.401, Nr 106 poz.496, Nr 132 poz.622 z 1996r., Nr 9 poz.43, Nr 106 poz.679, Nr 107 poz.686, Nr 113 poz.734, Nr 123 poz.775 z 1997r., Nr 155 poz.1014, Nr 162 poz.1126 z 1998r., Nr 26 poz.306, Nr 48 poz.552, Nr 62 poz.718, Nr 88 poz.985, Nr 91 poz.1009, Nr 95 poz.1041 z 2000r., Nr 45 poz.497 z 2001r.), art.13. ust.1,2,3, art.14 ust.1-5, art.15 ust.1,2, art.16 ust.1,2, art.17. ust.1,2, art.18, art.22, art.24 ust.1, art.28 ust.1, art.32, art.34 ust.1 pkt.3, ust.5,6, art.35 ust.3, art.37, art.67 ust.1,2,3, art.68 ust.1 pkt.7, ust.2, art.69, art.70, art.71, art.72, art.76 ust.1, art.84 ust.3, art.85 ust.1, art.98 ust.4, art.146 ust.2, art.207 ust.1,2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.Dz.U.Nr 46 poz.543 z 2000r.) oraz art.2, art.3, art.5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn.Dz.U.Nr 80 poz.903 z 2000r) – Rada Miasta Pabianic

uchwała, co następuje:

§1.1. Wyraża się zgodę na nabywanie do zasobu gminy nieruchomości poprzez:

- wykup prawa własności,
- wykup prawa użytkowania wieczystego,
- przyjęcie darowizny nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych i osób prawnych,
- przyjęcie darowizny nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- zamiany nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym gminy na nieruchomości stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym osób prawnych bądź osób fizycznych,
- znoszenie współwłasności nieruchomości stanowiących własność gminy i innych osób prawnych bądź osób fizycznych poprzez podział lub wykup przez gminę udziałów do danej nieruchomości,
- zrzeczenie się prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przez gminne osoby prawne,
- nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na własność gminy przez komunalną jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej,
- nabycie nieruchomości przez gminę w drodze wywłaszczenia,
- przejęcie nieruchomości na własność gminy na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Nieruchomości nabywane będą za cenę ustaloną między stronami w oparciu o szacunek rzeczoznawcy majątkowego.
- §2.1. Nieruchomości stanowiące własność gminy przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe będą sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.
2. Cena wywoławcza nieruchomości ustalona będzie w oparciu o szacunek rzeczoznawcy majątkowego i nie może być niższa niż jej wartość.
 3. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej i ustalana będzie przez Zarząd Miasta Pabianic.
 4. Opłaty roczne za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste na cele wymienione w ust.1 pobierane będą zgodnie z zasadami określonymi w art.72 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- §3.1. Nieruchomości stanowiące własność gminy przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele handlowo-usługowe, produkcyjne, rzemieślnicze będą sprzedawane bądź oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.
2. Cena wywoławcza nieruchomości ustalona zostanie w oparciu o szacunek rzeczoznawcy majątkowego i nie może być niższa niż jej wartość.
 3. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 25% ceny nieruchomości gruntowej.
 4. Opłaty roczne za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowania wieczyste na cele określone w ust.1 ustalone w oparciu o art.72 ustawy o gospodarce nieruchomościami podwyższa się do wysokości 4% ceny tych nieruchomości.
- §4.1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze przetargu wolnych lokali mieszkalnych i użytkowych z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą nieruchomości gruntowej spełniającej wymogi działki budowlanej.
2. Sprzedaży podlegają lokale użytkowe, które łącznie spełniają warunki:
 - 1) wytypowane zostały do sprzedaży przez Zarząd Miasta Pabianic,
 - 2) uzyskały opinię właściwej komisji ds. urbanistyki i gospodarki nieruchomościami.
 3. Ustala się I opłatę za użytkowanie wieczyste w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej.
 4. Cena wywoławcza lokalu użytkowego ustalona będzie w oparciu o szacunek rzeczoznawcy majątkowego i nie może być niższa niż jej wartość.

5. Cena sprzedawanych w drodze przetargu lokali płatna będzie każdorazowo przez nabywcę nie później niż do dnia podpisania umowy przenoszącej własność.

§5. Sprzedaż lokali w trybie przetargowym jak i bezprzetargowym następować będzie, gdy:

- 1) sposób ich wykorzystywania lub przeznaczenie zgodne są z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) według opinii urbanistycznej nie kolidują z zamierzeniami urbanistycznymi i są w planach miejscowych przeznaczone do trwałej adaptacji,
- 3) w chwili przeznaczania do sprzedaży nie wydane zostały przez organ nadzoru budowlanego decyzje o wyłączeniu z użytkowania na cele mieszkalne budynku mieszkalnego lub decyzje o rozbiórce budynków, w których usytuowane są te lokale.

§6.1. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne w budynkach jedno i wielolokalowych stanowiących własność gminy.

2. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przysługuje ich najemcom, z którymi najem został nawiązany na czas nieokreślony i którzy złożą wniosek o jego nabycie.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych określonych w ust.1 następuje z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą nieruchomości gruntowej spełniającej wymogi działki budowlanej.
4. Cenę lokalu mieszkalnego i udziału w użytkowaniu wieczystym lub własności części nieruchomości gruntowej ustala się na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości nie niższej niż ich wartość.
5. Pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste ustala się w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej określonej w ust.4.
6. Cena zakupu lokalu mieszkalnego może być zapłacona jednorazowo albo w ratach przez okres do 10 lat.
7. Przy zapłacie ceny za lokal mieszkalny jednorazowo udziela się bonifikaty w wysokości 75% dla budynków wybudowanych przed 1945r. i bonifikaty w wysokości 60% dla budynków wybudowanych po 1945r. od ustalonej ceny zgodnie z ust.4.
8. Przy zapłacie ceny za lokal mieszkalny w ratach udziela się bonifikaty od ustalonej ceny zgodnie z ust.4 w wysokości 40 %, przy czym:
 - 1) pierwsza rata nie może być niższa niż wielkość raty rocznej ustalonej w drodze rokowań,
 - 2) pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży,
 - 3) pozostałe raty wraz z oprocentowaniem płatne są w terminach rocznych z góry do dnia 31 marca każdego roku.

9. W przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku wielolokalowym, stanowiącym własność gminy, w którym wszystkie lokale mieszkalne są samodzielne, bonifikata wynosi 90% od ustalonej ceny zgodnie z ust.4.
 10. Rozłożona na raty nie wpłacona część ceny zakupu lokalu mieszkalnego podlega oprocentowaniu w wysokości 10% w stosunku rocznym od nie spłaconej należności.
 11. Wierzytelność gminy z tytułu nie wpłaconej części ceny zakupu lokalu mieszkalnego wraz z oprocentowaniem podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.
 12. Bonifikata określona w ust.7-9 nie obejmuje ceny gruntu oraz nie ma zastosowania przy sprzedaży lokali w budynkach oddanych do użytku po 31 grudnia 1997r., jeśli najemcy złożą wnioski o ich nabycie.
 13. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego lub wykorzystania go na cele inne niż mieszkalne przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży, nabytego z zastosowaniem bonifikaty zgodnie z ust.7-9 nabywca ma obowiązek zwrotu na rzecz gminy kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Obowiązek ten nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej.
- §7.1. Rada Miasta Pabianic przyznaje pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych ich najemcom lub dzierżawcom na podstawie art.34 ust.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zachowaniu warunków określonych w §4 ust.2 niniejszej uchwały.
2. Sprzedaż lokali użytkowych następuje z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą nieruchomości gruntowej spełniającej wymogi działki budowlanej.
 3. Ustala się I opłatę za użytkowanie wieczyste w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej określonej w ust.2 .
 4. Sprzedaż lokali użytkowych następować będzie za cenę ustaloną w oparciu o jej wartość określoną w szacunku rzeczoznawcy majątkowego i nie może być od niej niższa.
 5. Lokal użytkowy może nabyć osoba, która jest najemcą tego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony, nie zalega z płatnością czynszu, złoży wniosek o nabycie wynajmowanego lub wdzierżawionego lokalu i spełnia łącznie niżej wymienione warunki:
 - 1) jest najemcą tego lokalu nie krócej niż 5 lat,
 - 2) poniosła za zgodą właściciela nakłady na remont i modernizację wynajmowanego lokalu i wartość tych robót, ustalona w chwili sprzedaży według cen obowiązujących w tym czasie, wynosi co najmniej 20% wartości sprzedawanego lokalu, określonej w szacunku rzeczoznawcy majątkowego.

6. Należność za lokal użytkowy może być zapłacona jednorazowo przed podpisaniem umowy przenoszącej własność, lub w ratach płatnych przez okres do dwóch lat.
 7. Przy zapłacie ceny za lokal użytkowy w ratach:
 - 1) pierwsza wpłata wynosi nie mniej niż 50% ceny i płatna jest przed podpisaniem umowy przenoszącej własność,
 - 2) pozostałe raty wraz z oprocentowaniem płatne są w terminach rocznych z góry do dnia 31 marca każdego roku,
 - 3) rozłożona na raty, nie wpłacona część ceny, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli określonej przez Narodowy Bank Polski,
 - 4) wierzytelność gminy z tytułu nie wpłaconej części ceny zakupu lokalu użytkowego wraz z oprocentowaniem podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.
 8. W przypadku nie skorzystania przez najemców lokali użytkowych z uprawnień wynikających z §7 ust.1 w terminie 30 dni od daty poinformowania o warunkach sprzedaży, Zarząd Miasta Pabianic może przeznaczyć te lokale do sprzedaży w drodze przetargu według zasad określonych w §4 niniejszej uchwały.
- §8. Wyraża się zgodę na zbywanie przez Zarząd Miasta Pabianic w trybie bezprzetargowym nieruchomości stanowiących własność gminy poprzez :
- 1) dokonywanie na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego:
 - a) darowizny nieruchomości,
 - b) sprzedaży nieruchomości za cenę obniżoną,
 - c) oddania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste nieodpłatnie,
 - d) obciążanie nieruchomości nieodpłatnie ograniczonymi prawami rzeczowymi.
 - 2) dokonywanie między gminą a Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego zamiany praw własności nieruchomości bez obowiązku wniesienia dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego, prawa użytkowania wieczystego na prawo własności i zamiany prawa użytkowania wieczystego bez pobierania I opłaty przy dokonywaniu zamiany prawa użytkowania wieczystego,
 - 3) dokonywanie między gminą a osobami fizycznymi lub osobami prawnymi, zamiany praw własności nieruchomości z obowiązkiem dopłaty, której wysokość równa jest różnicy wartości zamienianych nieruchomości w przypadku nierównej wartości tych nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego, prawa użytkowania wieczystego na prawo własności nieruchomości bez pobierania I opłaty przy dokonywaniu zamiany tych praw,
 - 4) zbycie części nieruchomości niezbędnej do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę część nabyć jeśli nie może być zhyta jako odrębna nieruchomość,
 - 5) sprzedaż nieruchomości na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeśli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki,

- 6) oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wraz z przeniesieniem własności budynku na rzecz osoby, która była jej posiadaczem w dniu 5 grudnia 1990r. i pozostaje nadal w dniu 1 stycznia 1998r. i która zabudowała tę nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub lokalizacją czasową zgodną z ustaleniami planu miejscowego obowiązującego w dniu zgłoszenia żądania,
- 7) zbycie nieruchomości pod urządzenia infrastruktury technicznej, jeżeli urządzenia te będą realizowały podmioty, dla których są one celami statutowymi i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową.

§9.1. Nieruchomość gruntowa stanowiąca własność gminy oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie jej użytkownikowi wieczystemu jeśli została zagospodarowana na cel na jaki przekazano ją użytkownikowi wieczystemu i w chwili sprzedaży sposób korzystania z niej zgodny jest z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży.

§10.1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej w wysokości 50% w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków publicznych albo podziałem nieruchomości.

2. Opłata adiacencka stanowi różnicę między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej lub jej podziałem, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu lub podziale.
3. Ustalona stawka procentowa jest podstawą do naliczenia przez Zarząd Miasta Pabianic opłaty adiacenckiej w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§11.1. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Zarząd Miasta Pabianic bonifikaty do wysokości 0,1% ceny od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, ustalonych w dotychczasowej wysokości 0,3% ceny, jeżeli nieruchomość jest oddana jednostkom organizacyjnym Gminy Miasta Pabianic:

- 1) pod budownictwo mieszkaniowe,
 - 2) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
 - 3) które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczą – rozwojową, wychowawczą, sportowo – turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową.
2. Jednostka organizacyjna traci prawo do bonifikaty, o której mowa w ust.1 jeśli nieruchomość lub jej część odda w najem lub dzierżawę.

§12.1. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Zarząd Miasta Pabianic bonifikaty w wysokości 50% od ustalonej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkalne.

2. Bonifikata ustalona w ust.1 udzielana jest osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku poprzedzającego rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłoszona przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§13.1. Wyraża się zgodę na wydzierżawianie lub najem na okres dłuższy niż 3 lata w drodze przetargu nieruchomości stanowiących własność gminy, będących w jej zasobach, do czasu realizacji inwestycji w sposób określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. Wydzierżawianie lub najem nieruchomości wskazanych w ust.1 następować będzie w oparciu o zasady określone w uchwale Rady Miasta Pabianic obowiązującej w chwili wydzierżawienia lub najmu.

§14.1. Przeniesienie własności nieruchomości, zbycie lub nabycie praw użytkowania wieczystego nieruchomości o wartości przewyższającej 180.000,00 zł, następować będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Miasta Pabianic w oparciu o projekty uchwał przygotowywanych przez Zarząd Miasta Pabianic według zasad zawartych w niniejszej uchwale.

2. Przeniesienie własności nieruchomości, zbycie lub nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o wartości od 120.000,00 zł do 180.000,00 zł następować będzie według zasad zawartych w niniejszej uchwale po uzyskaniu przez Zarząd Miasta opinii właściwej komisji ds. urbanistyki i gospodarki nieruchomościami.

§15. Zobowiązuje się Zarząd Miasta do przedkładania Radzie Miasta kwartalnych sprawozdań dotyczących obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Pabianic.

§16. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie o samorządzie gminnym – rozumie się przez to ustawę z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U.Nr 13 poz.74 z 1996r. zm.: Nr 58 poz.261, Nr 89 poz.401, Nr 106 poz.496, Nr 132 poz.622 z 1996r., Nr 9 poz.43, Nr 106 poz.679, Nr 107 poz.686, Nr 113 poz.734, Nr 123 poz.775 z 1997r. Nr 155 poz.1014, Nr 162 poz.1126 z 1998r., Nr 26 poz.306, Nr 48 poz.552, Nr 62 poz.718, Nr 88 poz.985, Nr 91 poz.1009, Nr 95 poz.1041 z 2000r., Nr 45 poz.497 z 2001r.),
- 2) ustawie o gospodarce nieruchomościami – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U.Nr 46 poz.543 z 2000r),
- 3) ustawie o własności lokali - rozumie się przez ustawę z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (tekst jedn.Dz.U.Nr 80 poz.903 z 2000r.),

- 4) budynku wielolokalowym – rozumie się przez to budynek mieszkalny zawierający więcej niż cztery lokale mieszkalne,
- 5) osobie bliskiej – rozumie się przez to zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoby przysposabiające i przysposobione, małżonka, który nie pozostaje we wspólności ustawowej ze sprzedającym nieruchomości lub prawo użytkownika wieczystego, oraz osobę, która pozostaje ze sprzedającym faktycznie we wspólny pożyciu,
- 6) lokalu samodzielny – rozumie się przez to izbę lub zespół izb wydzielonych trwałymi ścianami w obrębie budynku, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych ludzi lub są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne,
- 7) działce budowlanej – rozumie się przez to nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 8) nakładach na remont i modernizację – rozumie się przez to wydatki poniesione przez najemcę lub dzierżawcę lokalu zarówno przed wejściem w życie niniejszej uchwały jak i od dnia jej obowiązywania, a dotyczące wszelkich poniesionych kosztów z tytułu robót budowlanych trwale związanych z lokalem z wyłączeniem napraw, bieżącej konserwacji urządzeń zainstalowanych w lokalu i elementów wystroju wnętrza.

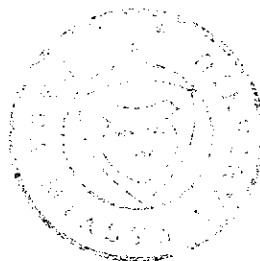
§17. Sprawy wszczęte lecz nie zakończone uchwałami właściwych organów Gminy Miasta Pabianice prowadzone będą na podstawie niniejszej uchwały.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Pabianic.

§19. Tracą moc:

- Uchwała Nr XXXIV/370/98 Rady Miasta Pabianic z dnia 28 stycznia 1998r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miasta Pabianic, zbywania tych nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata,
- Uchwała Nr II/14/98 Rady Miasta Pabianic z dnia 10 listopada 1998r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIV/370/98 Rady Miasta Pabianic z dnia 28.01.1998r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miasta Pabianic, zbywania tych nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

§20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Pabianic

Leszek Maliński
Leszek Maliński