

**UCHWAŁA NR XLVII/481/22
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**

z dnia 25 maja 2022 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność
Gminy Miejskiej Pabianice oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy
niż 3 lata lub na czas nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) w związku z art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 4, art. 43 ust. 6 oraz art. 68 ust. 1 pkt. 7 i 8, ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, poz. 815) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Nabywanie nieruchomości w celu tworzenia gminnego zasobu nieruchomości

§ 1. Cele uzasadniające nabywanie nieruchomości:

- 1) potrzeby realizacji zadań własnych oraz celów publicznych;
- 2) potrzeby inwestycyjne i rozwojowe gminy;
- 3) prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy.

Rozdział 2.

Zbywanie lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 2. 1. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne i lokale użytkowe gdy:

- 1) sposób ich wykorzystania i przeznaczenie zgodne są z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) według opinii urbanistycznej, wydanej przez Prezydenta Miasta Pabianic, lokale nie kolidują z zamierzeniami urbanistycznymi i są w planach miejscowych przeznaczone do trwałej adaptacji.

2. Sprzedaży podlega lokal użytkowy, który łącznie spełnia warunki:

- 1) wytypowany został do zbycia przez Prezydenta Miasta Pabianic;
- 2) uzyskał opinię właściwej komisji Rady Miejskiej w Pabianicach.

3. Sprzedaży podlega lokal mieszkalny, który wytypowany został do zbycia przez Prezydenta Miasta Pabianic.

§ 3. 1. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zalicza się nakłady poniesione przez najemcę, na rzecz którego następuje sprzedaż, na modernizację lokalu w zakresie uzgodnionym przez właściciela lub właściwą administrację budynku bądź nakłady na prace remontowo-budowlane, przy czym wykonanie tych prac zgodnie z przepisami prawa budowlanego potwierdzi administracja nieruchomości.

2. Wartość nakładów każdorazowo wycenia rzeczoznawca majątkowy. Wartość nakładów zalicza się na poczet ceny lokalu mieszkalnego przed udzieleniem bonifikaty określonej w niniejszej uchwale.

3. Przy zapłacie ceny jednorazowo za lokal mieszkalny usytuowany:

- 1) w budynku wielolokalowym wybudowanym przed 31 grudnia 1955 r. udziela się bonifikaty w wysokości 75% od ceny nieruchomości;
- 2) w budynku wielolokalowym wybudowanym po 31 grudnia 1955 r. udziela się bonifikaty w wysokości 60% od ceny nieruchomości;
- 3) w budynkach stanowiących zespół dawnego osiedla mieszkaniowego „Neue Heimat” przy ulicach: Odrodzenia, Szarych Szeregów, Robotniczej i Ludowej udziela się bonifikaty w wysokości 60% od ceny nieruchomości;

4) w budynku lub budynkach usytuowanych na zbywanej nieruchomości gruntowej, w których łącznie znajduje się od 3 do 4 lokali, z zastrzeżeniem pkt 3, udziela się bonifikaty w wysokości 55% od ceny nieruchomości

5) w budynku dwulokalowym, z zastrzeżeniem pkt 3, udziela się bonifikaty w wysokości 25% od ceny nieruchomości.

4. Przy zapłacie ceny w ratach za lokal mieszkalny usytuowany:

1) w budynkach wielolokalowych oraz w budynkach, o których mowa w ust. 3 pkt 3, udziela się bonifikaty w wysokości 40% od ceny nieruchomości;

2) w budynku lub budynkach, w których łącznie znajduje się od 3 do 4 lokali, z zastrzeżeniem pkt 1, udziela się bonifikaty w wysokości 25% ceny nieruchomości;

3) w budynku dwulokalowym, z zastrzeżeniem pkt 1, nie stosuje się bonifikat.

5. 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 ceny nieruchomości, przy zapłacie ceny jednorazowo.

6. Bonifikata określona w ust. 3–5:

1) nie ma zastosowania przy sprzedaży lokali w budynkach oddanych do użytku po 31 grudnia 2005 r., jeśli lokale te przeznaczone zostaną do sprzedaży;

2) nie przysługuje, gdy przedmiotem sprzedaży jest lokal oddany w najem w trybie przetargu z czynszem wolnym;

3) nie ma zastosowania przy sprzedaży na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego budynek jednolokalowy.

7. Zapłata ceny za lokal mieszkalny stanowiący budynek jednolokalowy następuje jednorazowo.

§ 4. 1. Lokale mieszkalne, których gmina nie może sama wyodrębnić gdyż położone są w budynkach na nieruchomości stanowiącej współwłasność Gminy i innych osób mogą być sprzedane na rzecz ich najemców w ramach posiadanego przez Gminę udziału w nieruchomości.

2. Cenę sprzedaży udziału ustala się na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości nie niższej niż jego wartość.

3. Bonifikaty ustalone przy sprzedaży lokali mieszkalnych nie mają zastosowania do sprzedaży udziału.

§ 5. 1. Rada Miejska w Pabianicach przyznaje pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom.

2. Lokal użytkowy może nabyć osoba, która jest najemcą lub dzierżawcą tego lokalu na podstawie umowy zawartej na czas nieokreślony, złoży wniosek o nabycie wynajmowanego lub wydzierżawionego lokalu i spełnia łącznie niżej wymienione warunki:

1) jest najemcą lub dzierżawcą tego lokalu nie krócej niż 5 lat;

2) poniosła za zgodą właściciela nakłady na remont i modernizację lokalu i wartość tych robót, ustalona w chwili sprzedaży według cen obowiązujących w tym czasie, wynosi co najmniej 20% wartości sprzedawanego lokalu, określonej w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego;

3) nie zalega z płatnością czynszu na dzień złożenia wniosku i na dzień podpisania umowy przenoszącej własność.

3. Na poczet ceny sprzedaży lokalu użytkowego zalicza się nakłady poniesione przez najemcę lub dzierżawcę na rzecz którego następuje sprzedaż, na modernizację lokalu w zakresie uzgodnionym przez właściciela lub administratora nieruchomości.

4. Wartość nakładów każdorazowo wycisza rzeczoznawca majątkowy.

5. Należność za lokal użytkowy będzie zapłacona jednorazowo przed podpisaniem umowy przenoszącej własność.

§ 6. 1. Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Pabianic na udzielenie bonifikaty właścicielom lokali będących współwłaścicielami nieruchomości gruntowej, którym przysługuje roszczenie z art. 209a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości:

- 1) 85% od ceny nieruchomości gruntowej w przypadku płatności jednorazowej;
- 2) 50% od ceny nieruchomości gruntowej w przypadku płatności ratalnej.

2. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty właścicielom lokali będących współwłaścicielami nieruchomości gruntowej, gdy nabycie praw do nieruchomości następuje na podstawie orzeczenia sądowego wydanego w trybie art. 209a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości:

- 1) 75% od ceny nieruchomości gruntowej w przypadku płatności jednorazowej;
- 2) 40% od ceny nieruchomości gruntowej w przypadku płatności ratalnej.

§ 7. 1. Sprzedaży podlegają garaże stanowiące własność Gminy Miejskiej Pabianice.

2. Sprzedaż garaży może nastąpić:

- 1) w trybie bezprzetargowym – na rzecz najemcy;
- 2) w drodze przetargu – wolny garaż wskazany przez Prezydenta Miasta Pabianic.

3. Pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste ustala się w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej.

4. W przypadku sprzedaży garażu na rzecz najemcy podlegają zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży udokumentowane nakłady konieczne, wykonane przez najemcę garażu za zgodą właściciela lub administratora nieruchomości udzieloną w formie pisemnej i dotychczas nierozliczone. Obowiązek udokumentowania poniesionych nakładów i uzyskanej zgody spoczywa na najemcy garażu.

5. Wartość nakładów każdorazowo wylicza rzeczoznawca majątkowy.

Rozdział 3.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 8. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Prezydenta Miasta Pabianic bonifikaty do wysokości 0,1% ceny od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, wynoszących 0,3% ceny, jeżeli nieruchomość jest oddana jednostkom organizacyjnym gminy:

- 1) na cele mieszkaniowe;
- 2) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;
- 3) które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości

§ 9. 1. Zezwala się Prezydentowi Miasta Pabianic na obciążanie nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi.

2. Ustanawianie na nieruchomościach hipotek wymaga każdorazowo odrębnej zgody Rady Miejskiej.

Rozdział 5.

Użytkowanie, najem lub dzierżawa nieruchomości

§ 10. 1. Nieruchomości będące w zasobach gminy mogą być wynajmowane, wdzierżawione lub oddane w użytkowanie do czasu realizacji inwestycji w sposób określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. Nieruchomość może być wdzierżawiana, wynajmowana lub oddawana w użytkowanie w drodze bezprzetargowej na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony:

- 1) dotychczasowemu dzierżawcy, najemcy lub użytkownikowi, który korzystał z nieruchomości jako ostatni na podstawie zawartej umowy i zabudował tę nieruchomość za zgodą gminy;
- 2) osobie, która za zgodą gminy nabyła nakłady za wykonane naniesienia budowlane stanowiące własność dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy;

- 3) osobie posiadającej gospodarstwo rolne i dzierżawiącej nieruchomości gminy na cele rolne lub osobie wydzierżawiającej na cele rolne nieruchomości gminy o powierzchni większej niż 1 ha;
- 4) na rzecz podmiotów realizujących cele publiczne, dla których są to cele statutowe wymienione w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) osobom fizycznym i osobom prawnym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową;
- 6) osobie, od której gmina nabyła nieruchomość z mocy prawa na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 7) poprzedniemu właścicielowi nieruchomości wyłączonej na rzecz gminy;
- 8) innym jednostkom samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- 9) na rzecz właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości przyległej jeśli nieruchomość gminy nie może być zagospodarowana odrębnie;
- 10) gdy dwa kolejne przetargi nie wyłoniły najemcy, dzierżawcy lub użytkownika nieruchomości;
- 11) w celu urządzenia dróg dojazdowych;
- 12) na urządzenie zieleńców i ogródków przydomowych;
- 13) na organizowane imprezy rekreacyjno-sportowe;
- 14) pod lokalizację tablic informacyjnych lub tablic i urządzeń reklamowych;
- 15) na zorganizowanie placu budowy;
- 16) na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 17) terenów przyległych do lokali użytkowych prowadzących działalność na podstawie zezwolenia;
- 18) osobom bliskim dotychczasowemu dzierżawcy na czas obowiązującej umowy;
- 19) wspólnotom mieszkaniowym korzystającym z przyległych terenów gminnych na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych;
- 20) w innych przypadkach – po uzyskaniu opinii właściwych komisji Rady Miejskiej.

3. Zezwala się Prezydentowi Miasta Pabianic na zawieranie z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony do 3 lat kolejnej umowy dzierżawy lub najmu, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

4. W przypadku gdy o najem, dzierżawę lub użytkowanie ubiega się więcej niż jeden podmiot, nieruchomość jest wynajmowana, wydzierżawiana lub oddawana w użytkowanie w drodze przetargu.

Rozdział 6.

Inne postanowienia

§ 11. 1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej:

- 1) w wysokości 50% w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych nie podlegających zwrotowi;
- 2) w wysokości 30% w związku z podziałem nieruchomości dokonany na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa.

Rozdział 7.

Przepisy końcowe

§ 12. 1. Przeniesienie własności nieruchomości, zbycie lub nabycie praw do nieruchomości, zbycie lub nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o wartości przewyższającej 300.000 zł następować będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej w Pabianicach w oparciu o projekty uchwał przygotowanych przez Prezydenta Miasta Pabianic według zasad zawartych w niniejszej uchwale.

2. Przeniesienie własności nieruchomości, zbycie lub nabycie praw do nieruchomości, zbycie lub nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o wartości od 50.000 zł do 300.000 zł, następować będzie po uzyskaniu przez Prezydenta Miasta Pabianic opinii właściwej komisji Rady Miejskiej w Pabianicach.

3. Warunki określone w ust. 1 i 2 nie mają zastosowania do sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

§ 13. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Pabianic do przedkładania Radzie Miejskiej kwartalnych sprawozdań dotyczących obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Pabianice.

§ 14. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku wielolokalowym – rozumie się przez to budynek mieszkalny lub budynki mieszkalne usytuowane na zbywanej nieruchomości gruntowej, w których łącznie znajduje się więcej niż 4 lokale;
- 2) 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.

§ 15. Tracą moc Uchwały:

- 1) Rady Miejskiej w Pabianicach Nr XXXIV/316/04 z dnia 22 września 2004 r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miejskiej Pabianice ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, oddawania nieruchomości w trwałe zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata,
- 2) Rady Miejskiej w Pabianicach Nr XX/272/07 z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV/316/04 z dnia 22 września 2004 r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miejskiej Pabianice ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, oddawania nieruchomości w trwałe zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata,
- 3) Rady Miejskiej w Pabianicach Nr LII/685/09 z dnia 28 września 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV/316/04 z dnia 22 września 2004 r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miejskiej Pabianice ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, oddawania nieruchomości w trwałe zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, w brzmieniu ustalonym uchwałą nr XX/272/07 z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV/316/04 z dnia 22 września 2004 r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miejskiej Pabianice ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, oddawania nieruchomości w trwałe zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata,
- 4) Rady Miejskiej w Pabianicach Nr XXXVIII/474/13 z dnia 4 marca 2013 r. zmieniająca uchwałę Nr XXXIV/316/04 z dnia 22 września 2004 r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miejskiej Pabianice ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, oddawania nieruchomości w trwałe zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata,
- 5) Rady Miejskiej w Pabianicach Nr XLI/518/13 z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr XXXIV/316/04 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 22 września 2004 r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miejskiej Pabianice ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, oddawania nieruchomości w trwałe zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata,
- 6) Rady Miejskiej w Pabianicach Nr VII/68/15 z dnia 29 lutego 2015 r. zmieniająca uchwałę Nr XXXIV/316/04 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 22 września 2004 r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miejskiej Pabianice ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, oddawania nieruchomości w trwałe zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata,

7) Rady Miejskiej w Pabianicach Nr XXIII/258/16 z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr XXXIV/316/04 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 22 września 2004 r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miejskiej Pabianice ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, oddawania nieruchomości w trwałe zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

Krzysztof Rąkowski