

UCHWAŁA NR XXXIV / 316 / 04
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH
z dnia 22 września 2004r.

w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miejskiej Pabianice ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, oddawania nieruchomości w trwały zarząd, obciążania prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub 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(t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203), art. 13 ust. 1, 2, art. 14, art. 15, art. 16, art. 17, art. 18, art. 22, art. 24 ust. 1, art. 28 ust. 1, art. 32,art. 33, art. 34 ust. 1 pkt. 3, ust. 5, 6, 7, 8, art. 35 ust. 3, art. 37, art. 43 ust. 1, 2, 4, 5, art. 67 ust. 1, 1a, 2, 3, 3a, art. 68 ust. 1 pkt. 7, ust. 2, art. 69, art. 70, art. 71, art. 72, art. 74 ust. 1, art. 82, art. 83, art. 84 ust. 3 pkt. 1, 2, art. 85, art. 98 a ust.1, 4, art. 113 ust. 1, art. 131 ust.1, 2, art. 146, art. 207 ust. 1, 2 , art. 209a ust. 1,2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz.543, z 2001r. Nr 129, poz.1447, Nr 154, poz.1800,z 2002r. Nr 25, poz.253, Nr 74, poz.676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz.1070, Nr 130, poz.1112, Nr 153, poz.1271, Nr 200, poz.1682, Nr 240 poz. 2058, z 2003r. Nr 1, poz.15, Nr 80 poz. 717, 720, 721, Nr 96 poz. 874, Nr 124 poz. 1152, Nr 162 poz. 1568, Nr 203 poz. 1966, Nr 217 poz. 2124, z 2004r. Nr 6 poz. 39, Nr 19 poz. 177, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492) oraz art. 2 ust. 1-5, art. 3, art. 3a, art. 4 ust. 3, art. 7, art. 8 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903, z 2004r. Nr 141 poz. 1492), Rada Miejska w Pabianicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Nabywanie nieruchomości w celu tworzenia gminnego zasobu nieruchomości

§ 1.1. Wyraża się zgodę na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości poprzez:

- 1) nabycia prawa własności;
- 2) nabycia prawa użytkowania wieczystego;
- 3) oddanie w użytkowanie wieczyste gminie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego;
- 4) nabycie w drodze wywłaszczenia;
- 5) nabycie w drodze zamiany praw własności i użytkowania wieczystego;
- 6) nabycie w drodze darowizny;
- 7) nabycie w drodze pierwokupu;
- 8) nabycie w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów;
- 9) zniesienie współwłasności poprzez nabycie udziału w nieruchomości;
- 10) na skutek zrzeczenia się prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości;

- 11) nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego przez komunalną jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej;
- 12) wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego lub rozwiązanie umowy przed upływem ustalonego okresu trwania tego prawa;
- 13) przejęcie lub nabycie nieruchomości na podstawie innych tytułów prawnych.
 2. Nieruchomości przejmowane lub nabywane będą za cenę ustaloną między stronami w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego.

Rozdział 2

Zbywanie nieruchomości, zamiana i darowizna

§ 2. Zbywanie nieruchomości następuje poprzez sprzedaż prawa własności, prawa użytkowania wieczystego albo oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

§ 3.1. Nieruchomości stanowiące własność gminy przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe i inne cele publiczne, na cele handlowe, usługowe, produkcyjne, rzemieślnicze, składowe, rolne będą zbywane w drodze przetargu z zastrzeżeniem § 4 niniejszej uchwały.

2. Cena wywoławcza nieruchomości ustalona będzie w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego i nie może być niższa niż jej wartość.

3. W przypadku oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się, że:

- 1) pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej i ustalona będzie przez Prezydenta Miasta Pabianic;
- 2) opłaty roczne ustalane będą zgodnie z zasadami określonymi w art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 4.1. Prezydent Miasta Pabianic może dokonywać obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy w drodze bezprzetargowej:

- 1) na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego poprzez:
 - a) sprzedaż nieruchomości za cenę obniżoną,
 - b) oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste nieodpłatnie,
 - c) darowiznę nieruchomości na cel określony w umowie. W przypadku nie zrealizowania danego celu Prezydent Miasta Pabianic odwołuje darowiznę;
- 2) między gminą a Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego - zamiany:
 - a) praw własności nieruchomości bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości,
 - b) prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego,
 - c) prawa użytkowania wieczystego na prawo własności,
 - d) praw użytkowania wieczystego bez pobierania I opłaty przy dokonywaniu zamiany tych praw;

- 3) między gminą a osobami fizycznymi lub osobami prawnymi - zamiany:
 - a) praw własności nieruchomości z obowiązkiem dopłaty, której wysokość równa jest różnicy wartości zamienianych nieruchomości w przypadku nierównej wartości tych nieruchomości,
 - b) prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego,
 - c) prawa użytkowania wieczystego na prawo własności nieruchomości,
 - d) wzajemnej praw użytkowania wieczystego bez pobierania I opłaty przy dokonywaniu zamiany tych praw,
 - e) zamiany udziałów we współwłasności lub we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości;
- 4) zbycia nieruchomości na rzecz osób fizycznych i osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo- rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową;
- 5) zbycia nieruchomości organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego,
- 6) zbycia nieruchomości lub jej części niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- 7) zbycia udziału w nieruchomości na rzecz innych współwłaścicieli tej nieruchomości;
- 8) zbycia nieruchomości na rzecz kościołów i związków wyznaniowych mających uregulowane stosunki z państwem, przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele działalności sakralnej;
- 9) zbycia nieruchomości przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i w których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 10) sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki;
- 11) sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu jeśli:
 - a) zagospodarowana została na cel na jaki przekazano ją w użytkowanie wieczyste,
 - b) w chwili sprzedaży sposób korzystania z nieruchomości zgodny jest z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 12) oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości wraz z przeniesieniem własności budynków na rzecz osoby, która była jej posiadaczem w dniu 5 grudnia 1990r. i pozostawała 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 przez tego posiadacza;

- 13) przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części na rzecz właścicieli lokali w budynku położonym na działce gruntu nie spełniającej wymogów działki budowlanej, jeśli:
 - a) roszczenie zgłoszone zostało łącznie przez właścicieli wszystkich lokali w danym budynku,
 - b) działka dotychczas wydzielona przy wyodrębnianiu lokali wraz z działką nabytą będą spełniać wymogi działki budowlanej;

Rozdział 3

Zbywanie lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 5. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne i lokale użytkowe w budynkach jedno i wielolokalowych stanowiących własność gminy w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

§ 6. Sprzedaż lokali w trybie określonym w § 5 następować będzie, gdy:

- 1) sposób ich wykorzystania 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 lub decyzje o rozbiórce budynku, w których usytuowane są te lokale.

§ 7.1. Wolne lokale mieszkalne i lokale użytkowe sprzedawane będą w drodze przetargu z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą nieruchomości gruntowej spełniającej wymogi działki budowlanej.

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

- 1) wytypowany został do zbycia przez Prezydenta Miasta Pabianic;
- 2) uzyskał opinię właściwej komisji d/s gospodarki nieruchomościami i urbanistyki;
3. Sprzedaży podlega lokal mieszkalny, który wytypowany został do zbycia przez Prezydenta Miasta Pabianic.
4. Cena wywoławcza lokalu i udziału w użytkowaniu wieczystym lub własności nieruchomości gruntowej ustalana będzie w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego i nie może być niższa niż jego wartość.
5. Pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste ustala się w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej określonej w ust. 4.
6. Cena sprzedawanych w drodze przetargu lokali płatna będzie każdorazowo przez nabywcę nie później niż do dnia podpisania umowy przenoszącej własność.

§ 8.1. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego przysługuje jego najemcy, z którym najem został nawiązany na czas nieokreślony i który złoży wniosek o jego nabycie.

2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego, określonego w ust. 1 następuje z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą nieruchomości gruntowej spełniającej wymogi działki budowlanej.

3. Cenę lokalu mieszkalnego i udziału w użytkowaniu wieczystym lub własności nieruchomości gruntowej ustala się na podstawie ich wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości nie niższej niż ich wartość.

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

5. Cena zakupu lokalu mieszkalnego może być zapłacona jednorazowo lub rozłożona na raty nie dłużej niż na 10 lat.

6. 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. 3.

7. Przy zapłacie ceny za lokal mieszkalny w ratach udziela się bonifikaty od ustalonej ceny zgodnie z ust. 3 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;

8. 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. 3.

9. Rozłożona na raty nie wpłacona część ceny zakupu lokalu mieszkalnego podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli określonej przez Narodowy Bank Polski w stosunku rocznym od niespłaconej należności.

10. Wierzytelność gminy z tytułu nie wpłaconej części ceny zakupu lokalu mieszkalnego wraz z oprocentowaniem podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

11. Bonifikata określona w ust. 6-8:

- 1) obejmuje cenę lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej;
- 2) nie ma zastosowania przy sprzedaży lokali w budynkach oddanych do użytku po 31 grudnia 1997r., jeśli najemcy złożą wnioski o ich nabycie.

12. 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. 6-8 nabywca ma obowiązek zwrotu na rzecz gminy kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie Prezydenta Miasta Pabianic. Obowiązek ten nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej.

§ 9.1. Rada Miejska w Pabianicach 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 § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.

2. Sprzedaż lokalu użytkowego 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 lokalu użytkowego następować będzie za cenę ustaloną w oparciu o jego wartość określoną w operacie szacunkowym 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 wydzierżawionego 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 operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego.

6. Należność za lokal użytkowy może być zapłacona jednorazowo przed podpisaniem umowy przenoszącej własność lub rozłożona na raty nie dłużej niż na 3 lata.

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) wiarygodność 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 § 9 ust. 1 w terminie 30 dni od daty poinformowania o warunkach sprzedaży, Prezydent Miasta Pabianic może przeznaczyć te lokale do sprzedaży w drodze przetargu według zasad określonych w § 7 niniejszej uchwały.

§ 10.1. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Prezydenta 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.

Rozdział 4

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 11.1. Nieruchomości stanowiące własność gminy lub będące w jej użytkowaniu wieczystym oddawane są jednostkom i zakładom budżetowym gminy w trwały zarząd na cele związane z ich działalnością statutową.

2. Jednostki i zakłady budżetowe mogą nabywać prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz gminy, gdy:

- 1) przeznaczone są one w planach zagospodarowania przestrzennego na cel zgodny z prowadzoną przez nabywcę działalnością statutową;
- 2) w budżecie gminy zostaną zaplanowane środki finansowe na ten cel;
- 3) własnym staraniem uzyskają środki finansowe pozwalające sfinansować nabycie praw do nieruchomości.

§ 12.1. Jednostki i zakłady budżetowe gminy jako trwały zarządca korzystają z nieruchomości oddanych w trwały zarząd w sposób zgodny z zakresem ich działania.

2. Trwały zarządca ma prawo zabudowy nieruchomości wówczas, gdy w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest ona pod obiekty, w których będzie prowadzona działalność statutowa.

3. Zabudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub remont obiektu budowlanego na nieruchomości może być dokonana przez trwałego zarządcę wówczas, gdy posiada środki finansowe pozwalające zrealizować planowaną inwestycję zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

4. Pozyskanie środków finansowych następuje według zasad określonych w § 11 ust. 2 pkt. 2 i 3.

5. Wykonanie inwestycji określonych w ust. 2 i 3 następuje po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta Pabianic na ich realizację.

§ 13. Nieruchomości gminy mogą być oddawane jednostkom organizacyjnym gminy w najem, dzierżawę oraz użyczane na cele związane z ich działalnością statutową na zasadach określonych w § 19 i § 20 niniejszej uchwały.

§ 14.1. Trwały zarządca ma prawo do oddania nieruchomości lub jej części w najem lub dzierżawę osobom trzecim, których działalność statutowa jest zbliżona do działalności trwałego zarządcy na następujących warunkach:

- 1) umowa najmu lub dzierżawy zawarta może być na czas nie dłuższy niż czas ustanowionego trwałego zarządu;
- 2) umowa najmu lub dzierżawy może być zawarta na okres do 3 lat po zawiadomieniu Prezydenta Miasta Pabianic;
- 3) umowa najmu lub dzierżawy może być zawarta na okres powyżej 3 lat po uzyskaniu pisemnej zgody Prezydenta Miasta Pabianic;
- 4) najem lub dzierżawa nieruchomości lub jej części następuje wg zasad określonych w przepisach gminnych obowiązujących w chwili zawierania tych umów.

2. Trwały zarządca może wypowiedzieć każdą umowę najmu lub dzierżawy z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli wynajmowana lub wdzierżawiana nieruchomość bądź jej część jest niezbędna do realizacji jego celów statutowych.

3. Trwały zarządca rozwiązuje umowę najmu bądź dzierżawy w trybie natychmiastowym gdy najemca lub dzierżawca:

- 1) korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem;
- 2) zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności;
- 3) oddał wynajmowaną lub wdzierżawianą nieruchomość do używania osobom trzecim bez zawiadomienia lub zgody Prezydenta Miasta Pabianic zgodnie z §14 ust. 1 pkt.2 i 3.

§ 15. Trwały zarządca ma prawo do użyczania nieruchomości lub jej części wyłącznie na rzecz gminnej jednostki organizacyjnej po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta Pabianic.

§ 16.1. 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.

2. Trwały zarządca może być pozbawiony bonifikaty, o której mowa w ust. 1 jeśli nieruchomość lub jej część odda w najem lub dzierżawę.

Rozdział 5 Ograniczone prawa rzeczowe,

§ 17.1. Zezwala się Prezydentowi Miasta Pabianic na obciążenie nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi:

- 1) na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;

- a) do prowadzenia działalności z zakresu ich działania lub do realizacji celu publicznego – nieodpłatnie,
 - b) do realizacji innych celów – odpłatnie;
- 2) na rzecz innych osób prawnych i osób fizycznych – odpłatnie.
2. Wynagrodzenie z tytułu ustanowienia prawa określonego w ust. 1 ustala się na podstawie wartości określonej w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego.
- § 18.1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej w wysokości 50% w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym:
- 1) budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego;
 - 2) podziałem nieruchomości dokonany na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa.
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 Prezydenta Miasta Pabianic opłaty adiacenckiej w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 6

Użytkowanie, najem lub dzierżawa nieruchomości

- § 19.1. Nieruchomości będące w zasobach gminy mogą być wynajmowane, wydzierżawione lub oddane w użytkowanie do czasu realizacji inwestycji w sposób określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
2. Wydzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości wskazanych w ust. 1 następować będzie w oparciu o zasady określone w uchwale Rady Miejskiej w Pabianicach obowiązujących w chwili wydzierżawiania lub najmu.
3. Oddawanie w użytkowanie nieruchomości wskazanych w ust. 1 następować będzie przy zachowaniu warunków określonych w § 17 niniejszej uchwały.
- § 20.1. Wydzierżawianie, wynajmowanie lub oddawanie w użytkowanie nieruchomości na czas dłuższy niż 3 lata następuje w drodze przetargu.
2. Nieruchomość może być wydzierżawiana, wynajmowana lub oddawana w użytkowanie w drodze bezprzetargowej na czas dłuższy niż 3 lata:
- 1) dotychczasowemu dzierżawcy, który dzierżawioną nieruchomość zabudował za zgodą gminy;
 - 2) osobie, która nabyła za zgodą gminy naniesienia budowlane od dotychczasowego dzierżawcy;
 - 3) osobie posiadającej gospodarstwo rolne i dzierżawiącej nieruchomość gminy na cele rolne lub osobie wydzierżawiającej na cele rolne nieruchomość 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)organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
- 6)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;
- 7)osobie, od której gmina nabyła nieruchomość z mocy prawa na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 8)poprzedniemu właścicielowi nieruchomości wywłaszczonej na rzecz gminy;
- 9)jednostkom organizacyjnym gminy na realizację ich celów statutowych;
- 10)na rzecz właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości przyległej jeśli nieruchomość gminy nie może być zagospodarowana odrębnie;
- 11)na inne cele, gdy dwa kolejne przetargi nie wyłoniły najemcy, dzierżawcy lub użytkownika nieruchomości.

Rozdział 7 Przepisy końcowe

§ 21.1. Przeniesienie własności nieruchomości, zbycie lub nabycie praw do nieruchomości, zbycie lub nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o wartości przewyższającej 200.000 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 150.000 zł do 200.000 zł następować będzie według zasad zawartych w niniejszej uchwale po uzyskaniu przez Prezydenta Miasta Pabianic opinii właściwej komisji ds. gospodarki nieruchomościami i urbanistyki.

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

§ 23.Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1)ustawie o samorządzie gminnym – rozumie się przez to ustawę z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym(t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203) ;
- 2)ustawie o gospodarce nieruchomościami – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz.543, z 2001r. Nr 129, poz.1447, Nr 154, poz.1800,z 2002r. Nr 25, poz.253, Nr 74, poz.676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz.1070, Nr 130, poz.1112, Nr 153, poz.1271, Nr 200, poz.1682, Nr 240 poz. 2058, z 2003r. Nr 1, poz.15, Nr 80 poz. 717, 720, 721, Nr 96 poz. 874, Nr 124 poz. 1152, Nr 162 poz. 1568, Nr 203 poz. 1966, Nr 217 poz. 2124, z 2004r. Nr 6 poz. 39, Nr 19 poz. 177, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492) ;

- 3)ustawie o własności lokali – rozumie się przez to ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903, z 2004r. Nr 141 poz. 1492);
- 4)gminnym zasobie nieruchomości - rozumie się nieruchomości, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym gminy;
- 5)budynku wielolokalowym – rozumie się przez to budynek mieszkalny zawierający więcej niż cztery lokale mieszkalne;
- 6)osobie bliskiej - rozumie się przez to zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione, oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 7)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;
- 8)samodzielnym lokalu mieszkalnym - rozumie się przez to wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 9)działce budowlanej - rozumie się przez to zabudowana działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
- 10)planie miejscowym - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11)zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości - rozumie się przez to dokonywanie czynności prawnych na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

§ 24.Sprawy objęte niniejszą uchwałą lecz nie zakończone przed jej wejściem w życie prowadzone będą w oparciu o tę uchwałę.

§ 25.Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic.

§ 26.Tracą moc:

- 1)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,
- 2)Uchwała Nr LXIV/677/02 Rady Miasta Pabianic z dnia 4 października 2002r. w sprawie zmiany uchwały 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.

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