

UCHWAŁA NR XX / 272 /07
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH
z dnia 19 grudnia 2007r.

w sprawie zmiany uchwały 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 trwałe zarząd, obciążenia 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 (tekst jednolity: 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, Nr 167 poz.1759, z 2005r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457, z 2006r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337, z 2007r. Nr 138 poz.974, Nr 173 poz.1218), 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, 2a, 2b, art.69, art.70, art.71, art.72, art.74 ust.1, art.82, art. 83, art.84 ust.3 pkt 1 i 2, art.85, art.98a ust.1, 1a, 4, art.109, art.113 ust.1, art.131 ust.1, 2, art. 146, art.207 ust.1, 1a, art.209a ust. 1, 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: z 2004r. Dz. U. Nr 261 poz. 2603, Nr 281 poz.2782, z 2005r. Nr 130 poz.1087, Nr 169 poz.1420, Nr 175 poz.1459, z 2006r. Nr 64 poz.456, Nr 104 poz.708, Nr 220 poz.1600 i poz.1601, z 2007r. Nr 173 poz.1218), art.2 ust.1,2,3,4,5, art.3, art.3a, art.4 ust. 3, art.7, art.8 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz.903, z 2004r Dz.U. Nr 141, poz.1492) – Rada Miejska w Pabianicach uchwala, co następuje:

§1. W uchwale 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 trwałe zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego Nr 301 poz.2502) wprowadza się następujące zmiany :

1) w §1:

a) w ust.1 pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) zniesienie współwłasności lub współużytkowania wieczystego poprzez nabycie udziałów w prawach do nieruchomości,”

b) w ust.1 po pkt 13 dodaje się pkt 14 w brzmieniu:

„14) nabywanie ograniczonych praw rzeczowych.”

2) w §3 ust.1 otrzymuje brzmienie:

„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 i inne będą zbywane w drodze przetargu z zastrzeżeniem § 4 niniejszej uchwały”

3) w §4:

a) w ust.1:

- pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) zbycia nieruchomości lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej

- w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeśli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,”
- w pkt 9 na końcu średnik zastępuje się kropką i dodaje się zdanie w brzmieniu:
„Przepisu tego nie stosuje się, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.”
 - pkt 10 otrzymuje brzmienie:
 - „10) sprzedaż nieruchomości na rzecz osoby, która dzierżawi tę nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli łącznie spełnione są następujące przesłanki:
 - a) zabudowa dokonana została na podstawie zezwolenia na budowę,
 - b) sposób korzystania z nieruchomości jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - c) wartość poniesionych przez dzierżawcę nakładów przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu,
 - d) dzierżawca przez okres dzierżawy wywiązywał się wobec gminy z obowiązków określonych w umowie”;
 - po pkt 13 dodaje się pkt 14 w brzmieniu:
 - „14) sprzedaż nieruchomości w trybie art. 231 kodeksu cywilnego, jeżeli nieruchomość zabudowano na podstawie pozwolenia na budowę lub jeżeli właściciel budynku uzyskał pozwolenie na jego użytkowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego”.
- b) po ust. 1 dodaje się ust. 2 w brzmieniu:
„2. Cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego powiększoną o koszty sporządzenia dokumentacji wymaganej przy zbyciu nieruchomości.”
- 4) w §6:
- a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:
 - „2) według opinii urbanistycznej, wydanej przez Prezydenta Miasta Pabianic, nie kolidują z zamierzeniami urbanistycznymi i są w planach miejscowych przeznaczone do trwałej adaptacji,”;
 - b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:
 - „3) w chwili przeznaczania do sprzedaży na wniosek najemcy lub w drodze przetargu nie wydane zostały przez organ nadzoru budowlanego decyzje o wyłączeniu z użytkowania lub decyzje o rozbiórce budynku, w których usytuowane są te lokale.”.
- 5) w § 8:
- a) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:
 - „3a. Nabywcę lokalu mieszkalnego poza zapłatą ceny sprzedaży obciąża obowiązek pokrycia kosztów sporządzenia dokumentacji wymaganej przy sprzedaży tego lokalu.”
 - b) w ust. 11:
 - pkt 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1) obejmuje cenę lokalu z pomieszczeniami przynależnymi, cenę udziału w prawie własności gruntu lub cenę pierwszej opłaty w prawie użytkowania wieczystego. Bonifikata obejmuje wszystkie składniki w jednakowej wysokości.”
 - c) ust.12 otrzymuje brzmienie:
 - „12. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego lub wykorzystania go na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, nabywca zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie Prezydenta Miasta Pabianic.”

- d) po ust. 12. dodaje się ust. 12a – 12b w brzmieniu:
- „12a. Prezydent Miasta Pabianic odstępuje od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku:
 - 1) zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz osoby bliskiej z zastrzeżeniem ust.12b,
 - 2) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe.”
 - 3) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe,”
 - „12b. Przepis ust.12 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystywała na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty nabyty lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.”
- e) po ust.12b dodaje się ust.13 w brzmieniu:
- „13. Prezydent Miasta Pabianic może odmówić sprzedaży lokalu na rzecz najemcy.”
- 6) w §9:
- a) po ust.4 dodaje się ust.4a w brzmieniu:
„4a. Nabywcę lokalu użytkowego poza zapłatą ceny sprzedaży obciąża obowiązek pokrycia kosztów sporządzenia dokumentacji wymaganej przy sprzedaży tego lokalu.”
- 7) w §10:
- a) ust.2 otrzymuje brzmienie:
„2. Bonifikata ustalona w ust.1 udzielana jest osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sposób określony w art.74 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.”
- 8) w §14:
- a) w ust.1:
- po pkt 4 dodaje się pkt 5 w brzmieniu:
„5) zawarcie kolejnej umowy najmu lub dzierżawy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość będąca w trwałym zarządzie, po umowie zawartej na czas oznaczony, wymaga zgody Prezydenta Miasta Pabianic.”
- 9) § 17 otrzymuje brzmienie:
- „§17.1. Zezwala się Prezydentowi Miasta Pabianic na obciążanie nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi.
 - 2. Obciążanie nieruchomości służebnością następuje za wynagrodzeniem ustalonym na podstawie wartości określonej w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego.
 - 3. Obciążanie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
 - 4. Obciążanie nieruchomości użytkowaniem następuje za wynagrodzeniem w formie opłat rocznych ustalanych na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.
 - 5. Stawki opłat rocznych nie mogą być niższe niż stosowane przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

6. Obciążanie nieruchomości użytkowaniem na okres dłuższy niż 10 lat wymaga opinii właściwych Komisji Rady Miejskiej.

7. Ustanawianie na nieruchomościach hipotek wymaga każdorazowo odrębnej zgody Rady Miejskiej.”

10) w § 18 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„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.”

11) w § 19 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Oddanie w użytkowanie nieruchomości określonych w ust. 1 następować będzie przy zachowaniu warunków określonych w § 17 ust. 4 niniejszej uchwały.”

12) w § 20:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wyzierżawianie, wynajmowanie lub oddanie w użytkowanie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu.”

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

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

c) w ust. 2:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dotychczasowemu dzierżawcy, najemcy lub użytkownikowi, który korzystał z nieruchomości jako ostatni na podstawie umów przez okres co najmniej 1 roku lub zabudował tę nieruchomość za zgodą gminy”,

- pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) innym jednostkom samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa”,

- pkt 11 otrzymuje brzmienie:

„11) gdy dwa kolejne przetargi nie wyłoniły najemcy, dzierżawcy lub użytkownika nieruchomości”,

- po pkt 11 dodaje się pkt 12 – 20 w brzmieniu:

„12) w celu urządzenia dróg dojazdowych,

13) na urządzenie zieleńców i ogródków przydomowych,

14) na organizowane imprezy rekreacyjno-sportowe,

15) pod lokalizację tablic informacyjnych lub tablic i urządzeń reklamowych,

16) na zorganizowanie placu budowy,

17) na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

18) terenów przyległych do lokali użytkowych prowadzących działalność na podstawie zezwolenia,

19) osobom bliskim dotychczasowemu dzierżawcy na czas obowiązującej umowy,

20) w innych przypadkach – po uzyskaniu opinii właściwych komisji Rady Miejskiej.”

d) po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. 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.”

13) w § 21 ust.2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przeniesienie własności nieruchomości, zbycie lub nabycie praw do nieruchomości, zbycie lub nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o wartości od 50.000 zł do 200.000 zł, obciążanie nieruchomości służebnością i użytkowaniem oraz wydzierżawianie lub wynajmowanie na czas określony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następować będzie według zasad zawartych w niniejszej uchwale po uzyskaniu przez Prezydenta Miasta Pabianic pozytywnej opinii właściwej komisji ds. gospodarki nieruchomościami i urbanistyki.”

14) w § 23 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) budynku wielolokalowym – rozumie się przez to budynek mieszkalny zawierający więcej niż dwa lokale mieszkalne.”

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

§3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic.

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