

UCHWAŁA NR LII / 685/09
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH
z dnia 28 września 2009r.

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 trwały zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, w brzmieniu ustalonym uchwałą 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 trwały 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. 1759, z 2005r. Nr 172 poz. 14441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r. Nr 52 poz. 420), 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, art.218 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 1601, z 2007r. Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 59 poz. 369, Nr 220 poz. 1412, z 2009r. Nr 19 poz. 100, Nr 42 poz. 335 i 340), 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) oraz Kodeksu Cywilnego – Rada Miejska w Pabianicach uchwała, 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 trwały zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, w brzmieniu ustalonym uchwałą 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 trwały zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, wprowadza się następujące zmiany:

1) §6 otrzymuje brzmienie:

„§6.1. 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, wydanej przez Prezydenta Miasta Pabianic, lokale nie kolidują z zamierzeniami urbanistycznymi i są w planach miejscowych przeznaczone do trwałej adaptacji;
- 3) w chwili przeznaczenia lokali do sprzedaży nie wydane zostały przez organ nadzoru budowlanego decyzje o wyłączeniu z użytkowania lub decyzje o rozbiórce budynku, w którym znajdują się te lokale.

2. Zezwala się Prezydentowi Miasta Pabianic na wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1) w budynkach, w których suma powierzchni użytkowej lokali użytkowych przewyższa sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
- 2) w budynkach użyteczności publicznej,
- 3) w budynkach, w których przewidziana jest przez Gminę Miejską Pabianice zmiana funkcji lub przeznaczenia,
- 4) w budynkach, w których stan techniczny zużycia ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego przekracza 70%,
- 5) wynajęte za czynsz wolny przez okres 5 lat od daty zawarcia umowy najmu w drodze przetargu,
- 6) w przypadku prowadzenia postępowania dotyczącego zmiany wysokości udziałów w nieruchomości będącej we współwłasności lub we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali do czasu zakończenia tego postępowania,
- 7) na nieruchomościach, których stan prawny jest nieuregulowany do czasu uregulowania tego stanu,
- 8) na rzecz najemcy, który posiada:
 - a) prawo własności lub współwłasności innego lokalu mieszkalnego,
 - b) prawo własności lub współwłasności nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkaniowe lub z rozpoczętą budową budynku z funkcją mieszkaniową,
 - c) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.
- 9) o wysokości poniżej 2,20 m na całej powierzchni lokalu,
- 10) o wysokości poniżej 2,20 m na części powierzchni lokalu - po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej komisji do spraw gospodarki nieruchomościami i urbanistyki
- 11) które usytuowane są w parterach budynków w zabudowie pierzejowej – po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej komisji do spraw gospodarki nieruchomościami i urbanistyki.”

2) w §8:

a) ust.3a otrzymuje brzmienie:

„3a. 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.”

b) po ust.3a dodaje się ust.3b – 3e w brzmieniu:

„3b. Wartość nakładów każdorazowo wylicza rzeczoznawca majątkowy. Wartość nakładów zalicza się na poczet ceny lokalu mieszkalnego przed udzieleniem bonifikaty określonej w niniejszej uchwale.

3c. Nabywcę lokalu mieszkalnego poza zapłatą ceny sprzedaży obciąża obowiązek pokrycia kosztów sporządzenia dokumentacji wymaganej przy sprzedaży tego lokalu.

3d. Na poczet kosztów przygotowania dokumentów niezbędnych do zbycia lokali najemca zobowiązany jest wpłacić zaliczkę w wysokości 1.000 zł w kasie Urzędu Miejskiego lub na wskazane konto wraz ze złożeniem wniosku o nabycie lokalu. Kwota ta zostanie rozliczona w protokole z rokowań określającym warunki nabycia lokalu będącego podstawą do sporządzenia umowy notarialnej sprzedaży lokalu.

3e. W przypadku odstąpienia przez nabywcę od zawarcia umowy notarialnej zaliczka podlega zwrotowi po potrąceniu rzeczywiście poniesionych kosztów przygotowania lokalu do sprzedaży.”

c) ust.6 otrzymuje brzmienie:

„6. Przy zapłacie ceny za lokal mieszkalny w budynku wielolokalowym 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.”

d) ust.7 otrzymuje brzmienie:

„7. Przy zapłacie ceny za lokal mieszkalny w budynku wielolokalowym 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 wysokość 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;”

e) po ust.7 dodaje się ust. 7a – 7c w brzmieniu:

„7a. Przy zapłacie ceny za lokal mieszkalny stanowiący budynek jednolokalowy udziela się bonifikaty w wysokości 15% przy płatności jednorazowej od ustalonej ceny zgodnie z ust.3, niezależnie od roku budowy budynku.

7b. Przy zapłacie ceny za lokal mieszkalny w budynku dwulokalowym udziela się bonifikaty w wysokości 25% przy płatności jednorazowej od ustalonej ceny zgodnie z ust.3, niezależnie od roku budowy budynku.

7c. Przy zapłacie ceny za lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym lub budynkach mieszkalnych usytuowanych na zbywanej nieruchomości gruntowej, w których łącznie znajduje się od 3 do 4 lokali udziela się bonifikaty w wysokości 35% przy płatności jednorazowej od ustalonej ceny zgodnie z ust.3, niezależnie od roku budowy budynku.”

f) w ust.11:

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) nie ma zastosowania przy sprzedaży lokali w budynkach oddanych do użytku po 31 grudnia 1997r., jeśli lokale te przeznaczone zostaną do sprzedaży;”

- po pkt 2 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) nie przysługuje, gdy przedmiotem sprzedaży jest lokal oddany w najem w trybie przetargu z czynszem wolnym.”

g) ust.13 otrzymuje brzmienie:

„13. Prezydent Miasta Pabianic może odmówić sprzedaży lokalu na rzecz najemcy w przypadkach innych niż określone w §6 ust.2 niniejszej uchwały.”

3) po §9 dodaje się §9a – §9g w brzmieniu:

„§9a.1. Dokonywanie przez osoby fizyczne lub prawne na ich koszt przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, adaptacji strychu i innych pomieszczeń niemieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Pabianice każdorazowo wymaga uzyskania zgody Prezydenta Miasta Pabianic.

2. W przypadku wyodrębnienia lokalu stanowiącego przedmiot umowy powstałego w sposób określony w ust.1 i przeznaczenia go do sprzedaży:

1) najemcy lub dzierżawcy lokalu zalicza się poniesione nakłady na poczet ceny sprzedaży,

2) przy ustalaniu wysokości poniesionych nakładów bierze się za podstawę faktycznie wykonane roboty oraz wartość tych robót w dniu ustalenia ceny, określonych przez rzeczoznawcę majątkowego,

3) obowiązek udokumentowania nakładów, o których mowa w pkt 2 spoczywa na nabywcy lokalu.

3. Zasad określonych w ust.2 nie stosuje się, jeżeli umowa najmu lub dzierżawy lokalu stanowi inaczej.

§9b.1. Pomieszczenie wolne powstałe w wyniku wcześniejszego podziału lokalu samodzielnego i do niego bezpośrednio przylegające może być sprzedane w trybie bezprzetargowym właścicielowi tego lokalu mieszkalnego.

2. Cena sprzedaży nie może być niższa od wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§9c.1. W przypadku, gdy w wyniku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy ulega zmianie udział w nieruchomości, cena jego zbycia ustalana będzie w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego i nie może być niższa niż jego wartość.

2. Koszty związane z wyceną nieruchomości, zawarciem umów zmieniających udziały w nieruchomości wspólnej i umowy zbycia udziału ponosi jego nabywca.

§9d. Nie udziela się bonifikaty wynikających z niniejszej uchwały w przypadkach opisanych w §9a, §9b i §9c.

§9e. Zasady zawarte w §8 i §9 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio do sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nabytego lub ustanowionego na rzecz Gminy Miejskiej Pabianice.

§9f.1. Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Pabianic na udzielenie bonifikaty właścicielom lokali będących współwłaścicielami lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej, którym przysługuje roszczenie z art. 209a ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości:

1) 85% od ceny nieruchomości lub od I opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w przypadku płatności jednorazowej,

2) 50% od ceny nieruchomości lub od I opłaty z tytułu oddania nieruchomości w

użytkowanie wieczyste w przypadku płatności ratalnej,

2. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty właścicielom lokali będących współwłaścicielami lub współużytkownikami wieczystymi 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 lub od I opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w przypadku płatności jednorazowej,

2) 40% od ceny nieruchomości lub od I opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w przypadku płatności ratalnej,

§9g.1. Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Pabianic na oddanie w użytkowanie wieczyste lub sprzedaż ułamkowej części nieruchomości gminnej w trybie bezprzetargowym na rzecz właścicieli lokali, jeżeli czynność ta jest następstwem regulowania stanu prawnego nieruchomości budynkowej, gdzie ustanowiono odrębną własność lokali.

2. Przez regulowanie stanu prawnego nieruchomości budynkowej rozumie się połączenie działki gruntu dotychczas wydzielonej dla potrzeb zbywania lokali oraz przyległej nieruchomości gminnej w taki sposób, aby łącznie spełniały wymogi działki budowlanej.

3. Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Pabianic na udzielenie bonifikaty właścicielom lokali, którzy będą nabywać prawa opisane w ust.1 w wysokości:

1) 85% od ceny nieruchomości lub od I opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w przypadku płatności jednorazowej,

2) 50% od ceny nieruchomości lub od I opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w przypadku płatności ratalnej.

Bonifikata obejmuje grunt i zlokalizowane na nim naniesienia w jednakowej wysokości.”

4) w §17 po ust.3 dodaje się ust.3a w brzmieniu:

„3a. W szczególnie uzasadnionych przypadkach służebność może być ustanowiona przez Prezydenta Miasta Pabianic nieodpłatnie, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej komisji do spraw gospodarki nieruchomościami i urbanistyki.”

5) w §20:

a) w ust.2:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dotychczasowemu dzierżawcy, najemcy lub użytkownikowi, który korzystał z nieruchomości jako ostatni na podstawie zawartej umowy i zabudował tę nieruchomość za zgodą gminy”,

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) osobie, która za zgodą gminy nabyła nakłady za wykonane naniesienia budowlane stanowiące własność dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy”,

- po pkt 20 dodaje się pkt 21 w brzmieniu:

„21) wspólnotom mieszkaniowym korzystającym z przyległych terenów gminnych na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych.”,

b) po ust.2 dodaje się ust.2a w brzmieniu:

„2a.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.”

6) §21 otrzymuje brzmienie:

„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, obciążanie nieruchomości służebnością i użytkowaniem oraz wdzierżawianie 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.”

7) w §23:

- pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) 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. 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. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.