

**UCHWAŁA NR XXXVIII/474/13
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**

z dnia 4 marca 2013 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 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 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. 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 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 14441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 219, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153), 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 115, poz. 673, Nr 106, poz. 622, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 187, poz. 1110, Nr 163, poz. 981, Nr 224, poz. 1337, z 2012 r. poz. 908, poz. 951, poz. 1256, poz. 1429, poz. 1529), 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 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) oraz Kodeksu Cywilnego uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale 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 trwały zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XX/272/07 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 19 grudnia 2007 r. oraz uchwałą Nr LII/685/09 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 28 września 2009 r., wprowadza się następujące zmiany:

1) §3 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Cena wywoławcza nieruchomości do pierwszego przetargu ustalona będzie w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego i nie może być niższa niż jej wartość.”;

2) w §4 ust. 1:

a) pkt 1:

- w lit. a) wyraz „obniżoną” zastępuje się wyrazami „niższą niż wartość rynkowa”,

- w lit. b) wyraz „nieodpłatnie” zastępuje się wyrazami „bez pobierania pierwszej opłaty”,

b) pkt 2:

- w lit. a) skreśla się wyrazy „ bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości”,

- lit. d) otrzymuje brzmienie „w przypadku różnej wartości zamienianych praw do nieruchomości nie stosuje się dopłat z tego tytułu.”;

c) pkt 3:

- w lit. a) skreśla się wyrazy „z obowiązkiem dopłaty, której wysokość równa jest różnicy wartości zamienianych nieruchomości w przypadku nierównej wartości tych nieruchomości”,

- lit.d) otrzymuje brzmienie „ zamiany udziałów we współwłasności lub we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości, ”,
- lit.e) otrzymuje brzmienie „w przypadku różnej wartości zamienianych praw do nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości;”,

d) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) zbycia udziału w nieruchomości na rzecz innych współwłaścicieli tej nieruchomości, z zastrzeżeniem § 8 ust. 14, przy czym:

- a) współwłaściciel nieruchomości korzysta z pierwszeństwa w nabyciu udziału Gminy, jeżeli w terminie 30 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia o przeznaczeniu tego udziału do zbycia złoży wniosek o jego nabycie wraz z oświadczeniem, że wyraża zgodę na cenę podaną w zawiadomieniu,
- b) w przypadku, kiedy o nabycie udziału Gminy ubiega się kilku współwłaścicieli tej nieruchomości udział ten może być sprzedany w drodze przetargu ograniczonego,
- c) w przypadku, jeśli żaden ze współwłaścicieli nie wyrazi woli nabycia udziału Gminy w nieruchomości, udział ten może być sprzedany w drodze przetargu nieograniczonego,
- d) cenę zbywanego udziału Gminy ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- e) przy sprzedaży udziału w nieruchomości na rzecz współwłaściciela na pisemny wniosek nabywcy zalicza się na poczet ceny sprzedaży wartość udokumentowanych nakładów przez niego poniesionych,
- f) wartość nakładów wylicza rzeczoznawca majątkowy.”;

3) w §6 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Zezwala się na wstrzymanie sprzedaży lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w budynkach mieszkalnych w przypadku:

- 1) wystąpienia właścicieli lokali z roszczeniem wobec Gminy Miejskiej Pabianice w trybie art. 209a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – do czasu zawarcia umów przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej;
- 2) wystąpienia Gminy Miejskiej Pabianice z roszczeniem wobec właścicieli lokali w trybie art. 209a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami – do czasu zawarcia umów przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, wystąpienia właścicieli lokali będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej z wnioskiem o wykup prawa własności lub przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tej nieruchomości – do czasu zawarcia umów sprzedaży prawa własności lub wydania ostatecznej decyzji administracyjnej.”;

4) w §8:

a) ustępy 3a, 5, 6, 7 i 7a otrzymują 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, bądź nakłady na prace remontowe – budowlane, przy czym wykonanie tych prac zgodnie z przepisami prawa budowlanego potwierdzi administracja nieruchomości.

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

6. 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 ustalonej ceny zgodnie z ust. 3;
- 2) w budynku wielolokalowym wybudowanym po 31 grudnia 1955 r. udziela się bonifikaty w wysokości 60% od ustalonej ceny zgodnie z ust. 3;
- 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 ustalonej ceny zgodnie z ust. 3;
- 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 % ustalonej ceny zgodnie z ust. 3;
- 5) w budynku dwulokalowym, z zastrzeżeniem pkt 3, udziela się bonifikaty w wysokości 25% od ustalonej ceny zgodnie z ust. 3.

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

- 1) w budynkach wielolokalowych, o których mowa w ust. 6 pkt 1 i 2 oraz w budynkach, o których mowa w ust. 6 pkt 3, udziela się bonifikaty w wysokości 40% od ustalonej ceny zgodnie z ust. 3;
- 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 % ustalonej ceny zgodnie z ust. 3;
- 3) w budynku dwulokalowym, z zastrzeżeniem pkt 1, nie stosuje się bonifikat.

7a. W przypadku sprzedaży na rzecz najemcy własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego mają zastosowanie bonifikaty określone w ust. 6 – 7.”,

b) uchyla się ustępy 7b i 7c,

c) w ust. 11:

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

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

- w pkt 3 na końcu zdania „.” zastępuje się „,” i po tym punkcie dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) nie ma zastosowania przy sprzedaży na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego budynek jednolokalowy;”,

d) po ust. 13 dodaje się ustępy 14, 15 i 16 w brzmieniu:

„14. 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. Cenę sprzedaży udziału ustala się na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości nie niższej niż jego wartość. Bonifikaty ustalone przy sprzedaży lokali mieszkalnych nie mają zastosowania do sprzedaży udziału.

15. W przypadku nie skorzystania przez najemcę, o którym mowa w ust. 14, z nabycia udziału w nieruchomości sprzedaż tego udziału następuje wg zasad określonych w § 4 ust. 1 pkt 7 niniejszej uchwały.

16. Jeżeli w lokalu, spełniającym wymogi lokalu samodzielnego, zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę ustanie stosunek najmu i zwolni się część takiego lokalu, Gmina Miejska Pabianice na wniosek pozostałego najemcy może zawrzeć z nim umowę najmu całego lokalu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Sprzedaż takiego lokalu następuje z zastosowaniem bonifikat ustalonych w ust. 6 – 7.”;

5) w §9:

a) po ust. 4a dodaje się ustępy 4b i 4c w brzmieniu:

„4b. Na poczet ceny sprzedaży lokalu użytkowego zalicza się nakłady poniesione przez najemcę, na rzecz którego następuje sprzedaż, na modernizację lokalu w zakresie uzgodnionym przez właściciela lub administratora nieruchomości.

4c. Wartość nakładów każdorazowo wylicza rzeczoznawca majątkowy.”,

b) po ust. 8 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. W przypadku zbycia na rzecz osób trzecich prawa własności lokalu użytkowego nabytego na raty, zapłacie podlega całość nie wpłaconej należności z tytułu rat wraz z oprocentowaniem w terminie 30 dni licząc od daty otrzymania wezwania wystosowanego przez Gminę.”;

6) §9b otrzymuje brzmienie:

„§ 9b. 1. Zbycie udziału stanowiącego własność Gminy Miejskiej Pabianice obejmującego izbę lub izby, które nie mogą być zbyte jako odrębne nieruchomości i nie będące przedmiotem najmu następuje na poprawienie warunków zagospodarowania w trybie:

- 1) bezprzetargowym – gdy izba lub izby ze względu na swoje położenie mogą stanowić uzupełnienie tylko jednego lokalu mieszkalnego, stanowiącego nieruchomość przyległą;
- 2) przetargu ograniczonego do właścicieli nieruchomości przyległych – gdy izba lub izby ze względu na swoje położenie mogą stanowić uzupełnienie dwóch lub więcej lokali mieszkalnych stanowiących nieruchomości przyległe.

2. Zbycie, o którym mowa w ust. 1 następuje na wniosek właściciela lub właścicieli przyległych lokali mieszkalnych do zbywanej izby lub izb.

3. Cenę sprzedaży zbywanej izby lub izb ustala się w wysokości nie niższej niż wartość wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Zbycie izby lub izb następuje wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej.

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

6. Koszty związane z wykonaniem operatu szacunkowego, inwentaryzacji budowlanej, zawarciem umowy notarialnej, wpisem do księgi wieczystej ponosi nabywca.”;

7) §9g otrzymuje brzmienie:

„§ 9g. 1. Prezydent Miasta Pabianic może dokonywać czynności prawnych zmierzających do połączenia nieruchomości gminnych z nieruchomościami gdzie ustanowiono odrębną własność lokali.

2. Połączenie to polegać będzie na zmianie udziałów w taki sposób, aby odzwierciedlały faktyczne użytkowanie nieruchomości i zapewniały właścicielom lokali umożliwienie korzystania z działek spełniających wymogi działek budowlanych.

3. Wyraża się zgodę na odstąpienie od żądania dokonywania spłat i dopłat w przypadku łączenia nieruchomości w sposób określony w ust. 2.”;

8) po §9g dodaje się §9h, który otrzymuje brzmienie:

„§ 9h. 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. Sprzedaż garaży w trybie określonym w ust. 2 następuje z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą nieruchomości gruntowej, na której usytuowane są te garaże.

4. Cenę sprzedaży garażu i prawa użytkowania wieczystego lub własności nieruchomości gruntowej ustala się na podstawie ich wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości nie niższej niż ich wartość.

5. Ustalona cena stanowi odpowiednio cenę sprzedaży na rzecz najemcy lub cenę wywoławczą.

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

7. Cena sprzedaży garaży i praw do gruntu w trybie określonym w ust. 2 i ust. 3 płatna jest przez nabywcę jednorazowo nie później niż do dnia podpisania umowy przenoszącej prawa do garażu i do gruntu.

8. Sprzedaży nie podlegają garaże:

- 1) wybudowane po 5 grudnia 1990 r., chyba że garaż został dobudowany do zespołu garażowego podlegającego zbyciu w trybie art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) przeznaczone do czasowego użytkowania;
- 3) nietrwale związane z gruntem.

9. Garaż usytuowany w podwórku może być sprzedany tylko jako pomieszczenie przynależne do lokalu położonego w budynku usytuowanym na tej samej nieruchomości.

10. 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 nie rozliczone. Obowiązek udokumentowania poniesionych nakładów i uzyskanej zgody spoczywa na najemcy garażu.

11. Wartość nakładów każdorazowo wylicza rzeczoznawca majątkowy.”.

§ 2. Sprawy objęte niniejszą uchwałą lecz nie zakończone przed jej wejściem w życie prowadzone będą z uwzględnieniem zmian wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

Dariusz Wypych