

**UCHWAŁA NR XLI/518/13
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**

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 trwały zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z 20 lipca 2000 r., o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. 2011 r. Nr 197 poz. 1172, z 2011 Nr 117 poz 676, Nr 232 poz. 1378) uchwała się, co następuje:

§ 1. Postanawia się ogłosić tekst jednolity uchwały 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.

§ 2. Ogłoszenie tekstu jednolitego, o którym mowa w §1, nastąpi w formie obwieszczenia stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

Dariusz Wypych

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/518/13
Rady Miejskiej w Pabianicach
z dnia 27 czerwca 2013 r.

**OBWIESZCZENIE
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH
z dnia 27 czerwca 2013 r.**

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu 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 trwały zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z 20 lipca 2000 r., o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. 2011 r. Nr 197 poz. 1172, z 2011 Nr 117 poz 676, Nr 232 poz. 1378) ogłasza się tekst jednolity 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 trwały zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata zmienionej:

- 1) uchwałą Nr XX/272/07 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 19 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008 r. Nr 44 poz. 521),
- 2) uchwałą Nr LII/685/09 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 28 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2009 r. Nr 326 poz. 2714),
- 3) uchwałą Nr XXXVIII/474/13 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 4 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 1964)

zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszego obwieszczenia.

2. Treść tekstu jednolitego nie obejmuje § 26 i § 27 uchwały Nr XXXIV/316/04 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 22 września 2004 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

Dariusz Wypych

Załącznik

do obwieszczenia Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 27
czerwca 2013 r.

**UCHWAŁA 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 2013 r. poz.594), 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. 09, 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 uchwala się, 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 lub współużytkowania wieczystego poprzez nabycie udziałów w prawach do 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;
- 14) nabywanie ograniczonych praw rzeczowych.

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

2. Cena wywoławcza nieruchomości do pierwszego przetargu 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 niższą niż wartość rynkowa,
- b) oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty,
- 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,
- b) prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego,
- c) prawa użytkowania wieczystego na prawo własności,
- d) w przypadku różnej wartości zamienianych praw do nieruchomości nie stosuje się dopłat z tego tytułu;

3) między gminą a osobami fizycznymi lub osobami prawnymi – zamiany:

- a) praw własności nieruchomości,
- b) prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego,
- c) prawa użytkowania wieczystego na prawo własności nieruchomości,
- d) zamiany udziałów we współwłasności lub we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości,
- e) w przypadku różnej wartości zamienianych praw do nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych 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, 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;

- 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;
- 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. Przepisu tego nie stosuje się, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki;
- 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;
- 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 1990 r. i pozostawała nadal w dniu 1 stycznia 1998 r. 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;
- 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;

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.

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. 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.

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;
- 3) 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.

§ 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.

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.

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.

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, 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.

7b. *uchylony.*

7c. *uchylony.*

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 wraz z oprocentowaniem podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

11. Bonifikata określona w ust. 6 – 8:

- 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;
- 2) nie ma zastosowania przy sprzedaży lokali w budynkach oddanych do użytku po 31 grudnia 2005 r., jeśli lokale te przeznaczone zostaną do sprzedaży;
- 3) nie przysługuje, gdy przedmiotem sprzedaży jest lokal oddany w najem w trybie przetargu z czynszem wolnym;
- 4) nie ma zastosowania przy sprzedaży na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego budynek jednolokalowy.

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.

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 wykorzystwała na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty nabyty lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

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

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.

§ 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.

4a. Nabywcę lokalu użytkowego poza zapłatą ceny sprzedaży obciąża obowiązek pokrycia kosztów sporządzenia dokumentacji wymaganej przy sprzedaży tego lokalu.

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.

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 wdzierżawionego 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) wierzytelność 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.

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.

§ 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. 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.

§ 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. 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.

§ 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.

§ 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 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.

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;
- 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.

2. Trwały zarządca może wypowiedzieć każdą umowę najmu lub dzierżawy z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli wynajmowana lub wydzierżawiana 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 użyczenia 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 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.

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.

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.

§ 18. 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.

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 Pabianice 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, wdzierżawione lub oddane w użytkowanie do czasu realizacji inwestycji w sposób określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. Wdzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości wskazanych w ust. 1 następować będzie w oparciu o zasady określone w uchwale Rady Miejskiej w Pabianicach obowiązujących w chwili wdzierżawiania lub najmu.

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

§ 20. 1. Wdzierżawianie, wynajmowanie lub oddanie w użytkowanie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu.

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 nieruchomość gminy na cele rolne lub osobie wdzierżawiającej 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) innym jednostkom samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- 10) na rzecz właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości przyległej jeśli nieruchomość gminy nie może być zagospodarowana odrębnie;
- 11) gdy dwa kolejne przetargi nie wyłoniły najemcy, dzierżawcy lub użytkownika nieruchomości;
- 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;

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

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.

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.

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 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 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.

§ 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 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz.594);
- 2) ustawie o gospodarce nieruchomościami – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz.543, z 2001 r. Nr 129, poz.1447, Nr 154, poz.1800, z 2002 r. 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 2003 r. 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 2004 r. 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 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z 2004 r. 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 lub budynki mieszkalne usytuowane na zbywanej nieruchomości gruntowej, w których łącznie znajduje się więcej niż 4 lokale;
- 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 zabudowaną 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. *(pominięty).*

§ 27. *(pominięty).*

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

Dariusz Wypych