

UCHWAŁA NR XXIII/206/08

z dnia 30 kwietnia 2008 r.

w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a”, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) w związku z art. 13, art. 25, art. 34, art. 37, art. 43, art. 67, art. 68, art. 72-74, art. 84, art. 98a i art. 146 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 150, poz. 1251, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601 oraz z 2007 r. Nr 173, poz. 1218) i w związku z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007 r. 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Nabywanie przez Prezydenta Miasta własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych, do zasobu gminnego następować powinno zgodnie z potrzebami i zamierzeniami inwestycyjnymi, wynikającymi w szczególności z opracowań architektoniczno-przestrzennych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w celu realizacji zadań własnych i publicznych.

2. Nabywanie nieruchomości w drodze zamiany powinno następować z uwzględnieniem postanowień ust.1, a różnica wartości zamienianych nieruchomości nie może przekraczać 20%. Różnicę wartości należy wyrównać w formie dopłaty pieniężnej, z zastrzeżeniem § 2 ust.1 pkt.4.

3. Przy zamianach nieruchomości, w celu pozyskania gruntów pod drogi publiczne, dopuszcza się możliwość zamian przy różnicach wartości zamienianych nieruchomości przekraczających 20% z zastosowaniem dopłaty.

4. Prezydent Miasta ma prawo nabywać nieruchomości w drodze darowizny od osób fizycznych i prawnych.

§ 2. 1. Upoważnia się Prezydenta Miasta do:

- 1) dokonywania darowizn nieruchomości gminnych na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz na cele publiczne po uzyskaniu pozytywnej opinii merytorycznej Komisji Rady Miejskiej;
- 2) sprzedaży Skarbowi Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego nieruchomości za cenę obniżoną lub oddanie nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste po uzyskaniu pozytywnej opinii merytorycznej Komisji Rady Miejskiej;

- 3) nieodpłatnego lub odpłatnego obciążania nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych;
- 4) zamiany nieruchomości gminnych na nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, także bez obowiązku dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Własność nieruchomości może być zamieniana na prawo użytkowania wieczystego lub prawo użytkowania wieczystego na własność;
- 5) użyczenia na czas określony nieruchomości gminnych jednostkom Skarbu Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego oraz organizacjom pożytku publicznego po uzyskaniu pozytywnej opinii merytorycznej Komisji Rady Miejskiej;
- 6) wdzierżawiania nieruchomości gruntowych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierana jest kolejna umowa, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, po uzyskaniu pozytywnej opinii merytorycznej Komisji Rady Miejskiej.

2. Czynności prawne wymienione w ust.1 pkt.1-4 muszą wynikać z realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, celów publicznych lub wzajemnej regulacji własności gminnej, jednostek samorządu terytorialnego i własności Skarbu Państwa.

§ 3. 1. Sprzedaż przez Prezydenta Miasta nieruchomości albo oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) i postanowień niniejszej uchwały.

2. Sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste, zamiana, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz sprzedaż prawa użytkowania wieczystego na własność, odbywa się zgodnie z planem sprzedaży, sporządzonym przez Prezydenta Miasta. Plan sprzedaży podlega pozytywnemu zaopiniowaniu przez właściwą merytorycznie Komisję Rady Miejskiej.

3. Jeżeli w pierwszym przetargu nie doszło do zbycia nieruchomości, cena wywoławcza w drugim przetargu może być obniżona nie więcej niż o 30% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.

4. Jeżeli w dwóch kolejnych przetargach nie doszło do zbycia nieruchomości, może ona być sprzedana w drodze rokowań za cenę nie niższą niż 50% wartości szacunkowej nieruchomości.

§ 4. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe:

- 1) przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego miasta na realizację infrastruktury technicznej, celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody w całości przeznaczają się na działalność statutową;
- 2) gdy sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę a zabudowa nie jest sprzeczna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. 1. Upoważnia się Prezydenta Miasta do udzielenia bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości:

- 1) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej w wysokości 90% ceny nieruchomości. Gdy nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków, udziela się bonifikaty w wysokości 95% ceny nieruchomości;
- 2) osobom prawnym i fizycznym oraz innym organizacjom, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową w wysokości 65% ceny nieruchomości. Gdy nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków udziela się bonifikaty w wysokości 70% ceny nieruchomości;
- 3) w wysokości 80% w przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) spółdzielniom mieszkaniowym, zabudowanych budynkami mieszkalnymi w rozumieniu PKOB (Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych) wraz z gruntem wyodrębnionym do ich obsługi, w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, w wysokości 70% ceny nieruchomości; w przypadku budynków, które oprócz lokali mieszkalnych posiadają lokale usługowe, bonifikata dotyczy gruntu w udziale procentowym przynależnym lokalom mieszkalnym.

2. Przy oddawaniu nieruchomości w trwałą zarząd jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową, udziela się bonifikaty w wysokości 90% opłaty rocznej.

§ 6. 1. Ustala się stawkę procentową pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 25% ceny nieruchomości.

2. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej w związku z budową infrastruktury technicznej w wysokości 50% oraz podziałem nieruchomości w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości. Opłata adiacencka może być, na wniosek właściciela nieruchomości, rozłożona na raty roczne, na okres do 5 lat. Rozłożona na raty opłata adiacencka, podlega oprocentowaniu w wysokości stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 7. 1. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste udziela się bonifikaty osobom prawnym i fizycznym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową w wysokości 50% pierwszej opłaty rocznej.

2. 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, na ich wniosek, udziela się bonifikaty w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 50%, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe.

§ 8. 1. Przy sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków cenę obniża się o 40%, z zastrzeżeniem § 5 ust.1 i § 9 ust. 2.

2. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste wpisanych do rejestru zabytków pierwszą opłatę i roczne opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 10%.

§ 9. 1. Nieruchomościami zabudowanymi, budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-użytkowymi, użytkowymi oraz gruntami przeznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne gospodaruje Zarząd Budynków Mieszkalnych w trybie trwałego zarządu. Gospodarowanie obejmuje w szczególności:

- 1) przygotowanie dokumentacji technicznej i prawnej do sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) zawieranie umów dzierżawy i najmu na okres do 3 lat. Szczegółowe zasady wynajmu i dzierżawy lokali użytkowych oraz gruntów w zasobach komunalnych określi Zarządzenie Prezydenta;
- 3) windykacja należności.

2. Przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokalu mieszkalnego udziela się bonifikaty w wysokości 60% przy ratalnej spłacie należności i 70% przy zapłacie jednorazowej.

3. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom tych lokali.

4. Na wniosek nabywcy cena lokalu mieszkalnego może być rozłożona na raty roczne na okres nie dłuższy niż 5 lat, przy czym pierwsza rata roczna w wysokości nie mniejszej niż 20% ceny sprzedaży podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo własności, a pozostałe raty wraz z oprocentowaniem płatne są do 31 marca, poczynając od roku następnego po zawarciu aktu notarialnego.

5. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wysokości 50% stopy redyskonta weksli stosowanej w Narodowym Banku Polskim w dniu 31 stycznia roku, za który przypada rata.

6. Wierzytelność gminy w stosunku do nabywcy z tytułu nie zapłaconej ceny sprzedaży podlega zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki na lokalu mieszkalnym, stanowiącym przedmiot sprzedaży.

7. Zadysonowany przez nabywcę przy zakupie lokalu przelew wkładów oszczędnościowych, zgromadzonych na książeczce mieszkaniowej wraz z oprocentowaniem i premią gwarancyjną stanowi nie spłaconą część ceny przy zapłacie ratalnej, która podlega oprocentowaniu w wysokości 50% stopy redyskonta weksli stosowanej w Narodowym Banku Polskim na dzień zawarcia aktu notarialnego.

8. W razie zbycia lokalu mieszkalnego przez nabywcę, raty nieuiszczone są natychmiast wymagalne.

9. Cenę zbycia ustala Prezydent Miasta w zarządzeniu o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego lub użytkowego do zbycia, na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego i obowiązuje ona 6 miesięcy od daty ustalenia.

10. Udzielona bonifikata podlega zwrotowi po jej zrewaloryzowaniu, jeżeli lokal mieszkalny zostanie zbyty przed upływem 5 lat od jego nabycia lub wykorzystany na inne cele niż potrzeby mieszkaniowe.

§ 10. 1. Nie przeznaczają się do zbycia lokali mieszkalnych i lokali użytkowych znajdujących się w budynkach:

- 1) przy ul. Kościuszki – o numerach porządkowych: 16, 18, 20, 26, 28, 34, 39, 42, 43, 44, 44A, 45A, 46, 51, 55, 57, 65, 76, 84, 86, 86A, 86B, 88, 89, 90, 90A, 91, 96 i 97;
- 2) przy ul. Wigierskiej – o numerze porządkowym 1, 2, 3, 25 i 73;
- 3) przy ul. Noniewicza – o numerach porządkowych: 3, 7, 9, 21, 25, 28, 28A, 29, 31, 41, 43, 43A, 45, 81 i 87;
- 4) przy ul. Utrata – o numerach porządkowych: 3, 9, 15, 19, 25, 56 i 72;
- 5) przy ul. Sejneńskiej – o numerach porządkowych: 3, 5, 7, 17, 18, 19, 22, 23A i 39;
- 6) przy ul. 1 Maja – o numerze porządkowym 18, 20, 28 i 30;
- 7) przy ul. Konopnickiej – o numerze porządkowym 3A, 4, 5A, 6, 10A i 14;
- 8) przy ul. Krótkiej – o numerach porządkowych 4, 8 i 10;
- 9) przy ul. Dwernickiego – o numerze porządkowym 15;
- 10) przy ul. Hamerszmita – o numerach 2A i 5.

2. Nie zbywa się lokali mieszkalnych wybudowanych lub kupionych oraz wyremontowanych po 31 grudnia 1997 roku.

3. Ustalenia zawarte w ust. 1 i ust. 2 nie dotyczą zamiany lokali podyktowanej potrzebami miasta.

4. Nie przeznaczają się do zbycia lokali mieszkalnych, położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

5. Nie przeznaczają się do zbycia lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

§ 11. Przy zbywaniu nieruchomości gruntowych, lokali mieszkalnych i użytkowych w drodze bezprzetargowej koszty opracowania operatu szacunkowego oraz podziału geodezyjnego obciążają nabywcę.

§ 12. Upoważnia się Prezydenta Miasta do zawierania umów użyczenia lokali użytkowych organizacjom pożytku publicznego po uzyskaniu pozytywnej opinii merytorycznej Komisji Rady Miejskiej.

§ 13. Upoważnia się Prezydenta Miasta do zawierania umów dzierżawy i najmu lokali użytkowych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierana jest kolejna umowa, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, po uzyskaniu pozytywnej opinii merytorycznej Komisji Rady Miejskiej.

§ 14. 1. Najemców i dzierżawców wolnych lokali użytkowych wyłącza się w drodze przetargu nieograniczonego.

2. Przetargi przeprowadza Zarząd Budynków Mieszkalnych.

3. W przypadku niewyłonienia najemcy lub dzierżawcy lokalu w pierwszym przetargu, ogłasza się drugi przetarg, z możliwością obniżenia wywoławczej stawki czynszu, nie więcej niż o 20%. Niewyłonienie strony umowy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy z wolnej ręki i ustalenie stawek czynszu w drodze rokowań.

4. Dotychczasowemu najemcy lub dzierżawcy przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 6, pierwszeństwo zawarcia umowy dzierżawy, jeżeli spełni łącznie następujące warunki:

- 1) złoży pisemny wniosek w czasie trwania dotychczasowej umowy;
- 2) należycie wykonuje postanowienia dotychczasowej umowy;
- 3) wyrazi zgodę na zaproponowaną stawkę czynszu i opłat eksploatacyjnych;
- 4) zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi miasta.

5. Dotychczasowemu najemcy lub dzierżawcy przysługuje, z zastrzeżeniem ust. 6, pierwszeństwo zawarcia umowy dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata, jeżeli spełnia łącznie warunki zawarte w ust. 4 i jest to uzasadnione poniesionymi lub zadeklarowanymi nakładami na przedmiot umowy.

6. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 4 nie przysługuje w przypadku przeznaczenia lokalu do zbycia lub remontu.

7. W zawieranych umowach najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych i użytkowych powinien być należycie zabezpieczony interes miasta poprzez ustanowienie zabezpieczeń właściwych dla danego rodzaju umowy i rygorów obciążających najemcę lub dzierżawcę w razie naruszenia postanowień umowy.

§ 15. Upoważnia się Prezydenta Miasta do wprowadzania zmian udziałów Gminy Miasta Suwałk we własnościach wspólnych mających doprowadzić do zgodności z przepisami art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz do zbywania powstałych w wyniku wprowadzonych zmian części nieruchomości wspólnej stanowiącej współwłasność gminy, zgodnie z przepisami wyżej wymienionej ustawy.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 17. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta do składania Radzie Miejskiej rocznych informacji z wykonania niniejszej uchwały.

§ 18. Tracą moc:

- 1) Uchwała nr VIII/77/03 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 kwietnia 2003 roku w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki;
- 2) Uchwała nr IX/99/03 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 maja 2003 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki;

3) Uchwała nr XXIII/253/04 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 maja 2004 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego, przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim i publikację w prasie lokalnej.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Suwałkach

Włodzimierz Marczewski