

**Uchwała Nr XI/149/2007
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 12 czerwca 2007r.**

w sprawie: określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, najmu lokali użytkowych, w tym garaży oraz zasad udzielania bonifikat.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 13, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 2, ust. 3 i ust. 4, art. 43, art. 51, art. 68 ust. 1, art. 68a, art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 3, art. 76 ust. 1, art. 84 ust. 3, art. 86 oraz art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz.2603 z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Nowego Sącza**, na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza, **postanawia:**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Nowy Sącz – miasto na prawach powiatu;
- 2) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Nowego Sącza;
- 3) Radzie Miasta – należy przez to rozumieć Radę Miasta Nowego Sącza;
- 4) gospodarowaniu nieruchomościami – należy przez to rozumieć nabywanie, zamianę, zbywanie, zrzekanie się, oddawanie w trwałe zarząd, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi, wydzierżawianie lub najem, wnoszenie nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej oraz wnoszenie nieruchomości jako majątek tworzonych przez Miasto fundacji, albo wnoszenie nieruchomości do fundacji, do których Miasto przystąpiło;
- 5) zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć gminny i powiatowy zasób nieruchomości, o których mowa w art.24 ust. 1 i art.25a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz.2603 z późniejszymi zmianami), z wyłączeniem nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz.266 z późniejszymi zmianami);
- 6) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 7) gminnej samorządowej osobie prawnej – należy przez to rozumieć osoby prawne powoływane lub tworzone przez Radę Miasta Nowego Sącza;
- 8) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć samorządową jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej;
- 9) obciążaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości;

- 10) celu publicznym – należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 11) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz.2603 z późniejszymi zmianami);
- 12) jednostce samorządu terytorialnego – należy przez to rozumieć województwo, powiat lub gminę;
- 13) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) studium – należy przez to rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowego Sącza;
- 15) budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 roku Nr 156, poz.1118, zmiana: Dz. U. z 2006 roku Nr 170, poz. 1217);
- 16) przebudowie – należy przez to rozumieć przebudowę w rozumieniu przepisów art. 3 pkt 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 roku Nr 156, poz.1118, zmiana: Dz. U. z 2006 roku Nr 170, poz. 1217);
- 17) remoncie – należy przez to rozumieć remont w rozumieniu przepisów art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 roku Nr 156, poz.1118, zmiana: Dz. U. z 2006 roku Nr 170, poz. 1217).

§ 2.1. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności Miasta określa ustawa oraz niniejsza uchwała, w szczególności w zakresie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych, ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata oraz zasad udzielania bonifikat.

2. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Miasto od osób prawnych i fizycznych ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.

§ 3.1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności Miasta należy do Prezydenta Miasta, który:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym, jednostkom organizacyjnym i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego;
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub wynikającego z uchwał Rady Miasta obowiązku przeprowadzenia przetargu;
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku zbywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym;
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne.

2. Prezydent Miasta dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, po przeprowadzeniu analizy ekonomicznej określającej zasadność transakcji.

§ 4.1. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią plany miejscowe lub studium, a także decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Prezydent Miasta dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala warunki umowy lub treść decyzji dotyczącej przekazania nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie wynikające z planów miejscowych lub studium, prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym także decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli takie były wydane, i w takim zakresie może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży;
- 2) sprzedawać nieruchomości gruntowe Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości;
- 3) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste;
- 4) oddawać nieruchomości gruntowe Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty;
- 5) dokonywać darowizny na cele publiczne;
- 6) dokonywać darowizny między Miastem a inną jednostką samorządu terytorialnego lub między Miastem a Skarbem Państwa;
- 7) dokonywać zamiany nieruchomości;
- 8) dokonywać zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na własność, zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, a także dokonywać zamiany praw użytkowania wieczystego między Skarbem Państwa a Miastem lub między Miastem a inną jednostką samorządu terytorialnego;
- 9) wносить nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej, utworzonych przez Miasto lub do których Miasto przystąpiło;
- 10) przekazywać nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako wyposażenie nowo tworzonej samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;
- 11) zbywać nieruchomości na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;
- 12) zbywać udział w nieruchomości, w szczególności zbywać udział w nieruchomości na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;
- 13) zbywać nieruchomości na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 14) wносить nieruchomości na rzecz partnera prywatnego lub spółki z ograniczoną odpowiedzialnością czy też spółki akcyjnej, jako wkład własny Miasta, w celu realizowania zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, stosownie do przepisów o partnerstwie publiczno-prywatnym;

- 15) obciążać odpłatnie nieruchomości na rzecz osób prawnych i osób fizycznych;
- 16) obciążać nieodpłatnie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego;
- 17) dokonywać umownego zniesienia współwłasności nieruchomości;
- 18) przekazywać nieruchomości w użyczenie;
- 19) zawierać umowy użytkowania, najmu lub dzierżawy;
- 20) przyjąć darowiznę;
- 21) rozwiązywać umowę użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej;
- 22) nabywać nieruchomości do zasobu.

3. Zgody Rady Miasta wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) sprzedaż nieruchomości lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych w drodze przetargu;
- 2) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż jej wartość rynkowa;
- 3) oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz innym jednostkom samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty;
- 4) nieodpłatne obciążanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz innych jednostek samorządu terytorialnego;
- 5) odpłatne obciążanie nieruchomości na rzecz osób prawnych i osób fizycznych;
- 6) nabywanie nieruchomości do zasobu;
- 7) zamiana prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na własność, zamiana własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz zamiana praw użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między Miastem a Skarbem Państwa oraz innymi jednostkami samorządu terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych praw do nieruchomości;
- 8) umowne zniesienie współwłasności nieruchomości;
- 9) darowanie i przyjęcie darowizny nieruchomości;
- 10) rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej;
- 11) wnosić nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej, utworzonych przez Miasto lub do których Miasto przystąpiło;

12) przekazywać nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako wyposażenie nowo tworzonej samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;

13) wnosić nieruchomości na rzecz partnera prywatnego lub spółki z ograniczoną odpowiedzialnością czy też spółki akcyjnej, jako wkład własny Miasta, w celu realizowania zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, stosownie do przepisów o partnerstwie publiczno-prywatnym;
a także

14) w innych przypadkach, w których przepis szczególny zastrzega czynności do kompetencji Rady Miasta;

Rozdział II

Zasady nabywania prawa własności, współwłasności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do zasobu nieruchomości

§ 5.1. Prezydent Miasta może nabywać do zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych a także Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, uwzględniając wynikające z planów miejscowych lub studium względnie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli taka była wydana i jest prawomocna, w szczególności ze względu na potrzeby inwestycyjne, realizację zadań własnych, postanowienia przepisów szczególnych.

2. W zakresie określonym w ust. 1 Prezydent Miasta może:

- 1) zawierać umowy zamiany nieruchomości lub nabycia prawa własności, współwłasności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości;
- 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego nabycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego;
- 3) wykonywać wynikające z przepisów ustawy prawo pierwokupu.

3. Prezydent Miasta nabywa nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych po przeprowadzeniu rokowań, w których ustala cenę oraz inne istotne postanowienia przyszłej umowy.

§ 6. Ustanowienie na rzecz Miasta ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości wymaga zgody Rady Miasta wyrażonej w formie uchwały.

Rozdział III

Sprzedaż nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej

§ 7. 1. Nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej stosownie do przepisów ustawy.

2. Prezydent Miasta przeprowadza przetarg wybierając jedną z jego form:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;

- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

3. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta, kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w planie miejscowym, studium lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub też innymi ważnymi względami, może przeznaczyć nieruchomość do oddania w użytkowanie wieczyste. Dotyczy to w szczególności gruntów:

- 1) niezabudowanych;
- 2) zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub do rozbiórki;
- 3) zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu.

4. Zawierając umowę o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, Prezydent Miasta określa w szczególności sposób korzystania z nieruchomości.

5. Jeżeli sposób korzystania z nieruchomości polegać będzie na jej zabudowie, Prezydent Miasta ustala termin rozpoczęcia lub termin zakończenia budowy lub obydwa terminy równocześnie.

6. Jeżeli sposób korzystania z nieruchomości polegać będzie na dokonaniu remontu lub rozbiórki, Prezydent Miasta ustala termin rozpoczęcia i termin zakończenia tych robót.

7. W przypadku niedotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową, Prezydent Miasta jest obowiązany podjąć czynności, zmierzające do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego terminu.

§ 8. Sprzedaż nieruchomości lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą, z uwzględnieniem § 35 niniejszej uchwały.

§ 9.1. W przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej oraz sprzedaży budynków i innych urządzeń w związku z oddaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej w drodze bezprzetargowej, wyraża się zgodę na udzielanie bonifikaty od ceny nieruchomości, z zastrzeżeniem § 13 uchwały, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz:

- 1) podmiotów, dla których celami statutowymi jest realizacja urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizacja innych celów publicznych i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową — w wysokości 80%;
- 2) osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacji pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego — w wysokości 60%;

3) Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego — w wysokości 90%;

4) kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej — w wysokości 80%;

5) właścicieli lokali w budynkach, w których przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i 2 ustawy i pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali — w wysokości 90%;

6) spółdzielniom mieszkaniowym 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 90%;

7) partnera prywatnego lub spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub też spółki akcyjnej, w ramach przekazania wkładu własnego Miasta, w celu wykonania umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym zawartej w trybie przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym, z zastrzeżeniem prawa odkupu — w wysokości 80%.

2. W przypadku budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, bonifikata, o której mowa w przepisie ust.1 pkt 6, stanowi iloczyn bonifikaty, określonej w ust.6 i stosunku powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku.

3. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio przy udzielaniu bonifikat od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej w drodze bezprzetargowej, za wyjątkiem pkt.7.

4. Bonifikata, o której mowa w ust.1 i ust.3, przysługuje pod warunkiem zapłaty ceny nieruchomości pomniejszonej o wysokość udzielonej bonifikaty nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lub pod warunkiem zapłaty pierwszej opłaty pomniejszonej o wysokość udzielonej bonifikaty nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej.

5. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust.1 i ust.3 oraz w § 13 uchwały, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

§ 10.1. W przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego, jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i w całości wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe, wyraża się zgodę na udzielanie bonifikaty od opłaty z tego tytułu w wysokości:

- 1) 50% w przypadku, gdy prawo użytkowania wieczystego trwa co najmniej 35 lat przed dniem złożenia wniosku;
- 2) 30% w przypadku, gdy prawo użytkowania wieczystego trwa co najmniej 20 lat przed dniem złożenia wniosku;

- 3) 20% w przypadku, gdy prawo użytkowania wieczystego trwa co najmniej 10 lat przed dniem złożenia wniosku;
- 4) 10% w przypadku, gdy prawo użytkowania wieczystego trwa nie dłużej niż 5 lat przed dniem złożenia wniosku.

2. Do okresów użytkowania wieczystego, o których mowa w ust. 1, wlicza się okres użytkowania wieczystego poprzednich użytkowników wieczystych.

3. Nie udziela się bonifikat od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych.

§ 11.1. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosi:

- 1) 15% ceny nieruchomości uzyskanej w wyniku przetargu lub ustalonej w rokowaniach po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym lub ceny nieruchomości ustalonej w trybie bezprzetargowym za nieruchomości gruntowe oddawane w użytkowanie wieczyste:

a) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych;

b) na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, a także dla organizacji pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego;

c) pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych.

- 2) 20% ceny nieruchomości uzyskanej w wyniku przetargu lub ustalonej w rokowaniach po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym lub ceny nieruchomości ustalonej w trybie bezprzetargowym, przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokali mieszkalnych;

- 3) 25% ceny nieruchomości w pozostałych przypadkach.

2. Ustala się stawkę procentową opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe, o których mowa w art. 72 ust.3 pkt 5 ustawy w wysokości:

a) 10 % ceny nieruchomości gruntowej zabudowanej garażem lub garażami lub też przeznaczonej pod taką zabudowę;

b) 5 % ceny nieruchomości gruntowej za pozostałe nieruchomości gruntowe.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 12.1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, przyznaje się tym najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki oraz w budynkach, których stan zużycia technicznego ustalony przez rzeczoznawcę przekracza 70%;
- 2) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji na handlowo usługową lub administracyjną,
- 3) w budynkach, w których łączna powierzchnia użytkowa lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne jest większa niż łączna powierzchnia lokali mieszkalnych;
- 4) dla których ustalono czynsz na warunkach rynkowych lub czynsz odpowiadający stawce czynszu za lokal socjalny, o której mowa w art. 23 ust.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz.266 z późniejszymi zmianami);
- 5) w budynkach, w których mają siedzibę komórki organizacyjne Urzędu Miasta Nowego Sącza lub jednostek organizacyjnych Miasta;
- 6) w budynkach stanowiących w całości przedmiot własności Miasta i położonych w Rynku.
- 7) w budynkach wzniesionych lub nabytych z udziałem środków Miasta po 1980 roku;

§ 13.1. Od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej przez Prezydenta Miasta w wysokości nie niższej niż wartość lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności i sprzedawanego w drodze bezprzetargowej wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości:

- 1) 90% - przy sprzedaży ostatniego lokalu lub pozostałych dwóch lokali w budynku mieszkalnym nie będącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4;
- 2) 70% - w przypadku sprzedaży lokali na rzecz najemców, którzy uiścili kaucję mieszkaniową przed rokiem 1994, z wyłączeniem lokali wymienionych w pkt 1;
- 3) 60% - jeżeli udokumentowany koszt remontu lokalu, poniesiony przez Miasto Nowy Sącz w ciągu 10 lat przed złożeniem wniosku o wykup tego lokalu przekroczył 5% jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 4) 50% - jeżeli koszt remontu budynku, poniesiony przez Miasto Nowy Sącz, w ciągu 10 lat przed złożeniem wniosku o wykup lokalu przekroczył 10 000 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy) w przeliczeniu na jeden lokal;
- 5) 80% - w pozostałych przypadkach.

2. Bonifikaty od ceny sprzedaży, określone w ust. 1, przysługują w przypadku jednorazowej zapłaty ceny lokalu mieszkalnego.

3. Bonifikata od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego może być udzielona tej samej osobie tylko jeden raz.

4. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust.1, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla sprzedającego.

5. Nie udziela się bonifikaty, o której mowa ust. 1, przy sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) których okres najmu jest krótszy niż 5 lat.

6. W przypadku emisji obligacji komunalnych Rada Miasta odrębną uchwałą może ustalić bonifikaty inne niż w ust. 1.

§ 14.1. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, przed udzieleniem bonifikaty określonej w § 13, zalicza się:

- 1) nakłady poniesione przez najemcę, na rzecz którego następuje sprzedaż, dokonane na podstawie pozwolenia na budowę, w przypadku:
 - a) remontu tego lokalu,
 - b) przebudowy budynku, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu.

2. Przy ustalaniu wysokości poniesionych nakładów bierze się za podstawę faktycznie wykonane roboty oraz wartość tych robót w dniu ustalenia ceny.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli umowa najmu lub dzierżawy lokalu stanowi inaczej.

§ 15. Wolne lokale mieszkalne mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział V

Sprzedaż lokali użytkowych, w tym garaży

§ 16.1. Pierwszeństwo w nabywaniu przeznaczonych do sprzedaży lokali przyznaje się tym najemcom, którzy na podstawie umowy najmu korzystają z nich nie krócej niż 10 lat przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli prowadzą w nich działalność gospodarczą zgodną z zawartą umową najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do najemców lokali, których najem trwa krócej niż okres wskazany w ust. 1, wynajętych przez Miasto w zamian za przekazanie na wniosek Miasta do jego dyspozycji lokalu, którego byli dotychczasowymi najemcami.

3. Najemcy, o których mowa w ust. 1 i 2, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę lokalu ustaloną przez Prezydenta Miasta w wysokości nie niższej niż wartość lokalu.

§ 17. Przepis § 16 ust.1 nie dotyczy najemców lokali w budynkach przeznaczonych w całości na realizację zadań w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej, którym przyznaje się pierwszeństwo w ich nabyciu, niezależnie od czasu trwania umowy najmu tych lokali.

§ 18. Najemcom garaży murowanych, których umowy najmu trwają nie krócej niż 10 lat, przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, jeżeli garaże te zostaną przeznaczone do sprzedaży. Przepis § 16 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

§ 19.1. Na poczet ceny sprzedaży lokalu zbywanego w trybie bezprzetargowym zalicza się:

1) nakłady poniesione przez najemcę, na rzecz którego następuje sprzedaż, dokonane na podstawie pozwolenia na budowę, w przypadku:

- a) remontu tego lokalu,
- b) przebudowy budynku, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu.

2. Przy ustalaniu wysokości poniesionych nakładów bierze się za podstawę faktycznie wykonane roboty oraz wartość tych robót w dniu ustalenia ceny.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli umowa najmu lub dzierżawy lokalu stanowi inaczej.

§ 20. Lokale wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział VI

Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym Miasta

§ 21. Nieruchomości stanowiące własność Miasta Prezydent Miasta przekazuje jednostkom organizacyjnym Miasta w trwały zarząd na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

§ 22.1. W przypadku przekazania nieruchomości jednostce organizacyjnej Miasta w trwały zarząd warunki korzystania z nieruchomości ustala Prezydent Miasta w decyzji o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd.

2. Prezydent Miasta udziela bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w wysokości 80%, gdy nieruchomość jest oddana w trwały zarząd:

- 1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;
- 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową;
- 3) na siedziby organów administracji państwowej i sądów nie wymienionych w art.60 ustawy oraz prokuratur;
- 4) na siedziby aresztów śledczych, zakładów karnych i zakładów dla nieletnich.

3. Zasady, określone w ust. 2, mają zastosowanie także do opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, który powstał z mocy prawa.

Rozdział VII

Przekazywanie nieruchomości w użytkowanie, najem lub dzierżawę

§ 23.1. Prezydent Miasta może przekazywać nieruchomość przedsiębiorcom, osobom prawnym i osobom fizycznym w użytkowanie, dzierżawę lub najem.

2. Opłaty, stawki czynszu oraz warunki korzystania z nieruchomości na czas dłuższy niż trzy lata ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym - w umowie zawieranej przez Prezydenta Miasta z przedsiębiorcom, osobą prawną lub osobą fizyczną.

3. Udostępniając nieruchomość Prezydent Miasta obowiązany jest uwzględnić przeznaczenie nieruchomości w planach miejscowych lub studium, względnie w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli taka była wydana oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań miasta lub realizacji celów publicznych, obejmujących przekazywaną nieruchomość.

4. W przypadku przekazywania nieruchomości zabudowanej wymagającej nakładów na remont lub na przebudowę - czas trwania umów powinien być ustalany z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

§ 24.1. Przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy, Prezydent Miasta przeprowadza przetarg w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

2. Ustalenie formy przetargu należy do Prezydenta Miasta.

3. Przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata Prezydent Miasta może odstąpić od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów, z zastrzeżeniem § 35, w przypadku przeznaczenia nieruchomości objętych powyższymi umowami na:

- 1) realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych, a także realizację zadań własnych gminy, w szczególności w zakresie realizacji zadań w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej;
- 2) rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego;
- 3) przekazanie nieruchomości osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo rozwojową, wychowawczą, sportową lub rekreacyjną na cele niezwiązane z

działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego.

4.W przypadku zawierania umów, o których mowa w ust.3, warunkiem odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów jest uzyskanie pozytywnej opinii Komisji Rady Miasta właściwych w sprawach dotyczących przedmiotu zamierzonej działalności.

§ 25. Prezydent Miasta obowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy:

- 1) nieruchomość wykorzystywana jest przez drugą stronę umowy niezgodnie z przeznaczeniem nieruchomości określonym umową;
- 2) nieruchomość lub jej części składowe zostały przekazane do korzystania osobom trzecim bez zgody Prezydenta Miasta.

§ 26. Prezydent Miasta ustali w drodze zarządzenia wytyczne dotyczące zasad ustalania opłat z tytułu użytkowania oraz stawek czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy.

Rozdział VIII

Szczegółowe zasady najmu lokali użytkowych, w tym garaży

§ 27.1. Lokale użytkowe, w tym garaże oddaje się w najem przedsiębiorcom, stowarzyszeniom, fundacjom, jednostkom organizacyjnym oraz na siedziby Biur Poselskich i Senatorskich na podstawie umów najmu.

2. Garaże stanowiące nieruchomości budynkowe lub lokalowe, a także lokale niewyodrębnione, mogą być wynajmowane osobom fizycznym i podmiotom wymienionym w ust. 1 na podstawie umów najmu.

§ 28.1. Wyboru najemcy w trybie przetargowym oraz określenia warunków najmu dokonuje Prezydent Miasta z zastrzeżeniem § 24 ust.3, który stosuje się odpowiednio.

2. Prezydent Miasta stosuje odpowiednio przepisy § 24 ust.1 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, że podstawową formą przetargu mającego na celu wyłonienie najemcy jest przetarg pisemny nieograniczony.

§ 29 Prezydent Miasta może dokonać zmiany formy przetargu z przetargu pisemnego nieograniczonego na inną formę przetargu wymienionego w § 24 ust.1 niniejszej uchwały, jeśli względy ekonomiczne wskazują, że stosując inną formę przetargu możliwe będzie uzyskanie korzystniejszych warunków najmu.

§ 30 Prezydent Miasta może odwołać przetarg, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.

§ 31 Prezydent Miasta może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

§ 32 Prezydent Miasta określi w drodze zarządzenia:

- 1) szczegółowe zasady określające sposób ustalania wysokości miesięcznej stawki czynszu najmu netto za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, w tym garażu dla najemców, z którymi umowy najmu zawierane są w trybie bezprzetargowym;

- 2) regulamin przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 3) zasady rozliczania nakładów zwiększających wartość lokalu użytkowego, w tym garażu, które ponoszą najemcy w zakresie uzgodnionym z wynajmującym.

§ 33.1. Umowy najmu zawierane są przez Prezydenta Miasta na czas nieokreślony.

2. Prezydent Miasta może zawierać umowy najmu na czas określony nie dłuższy niż 10 lat.

3. Umowy najmu, z zastrzeżeniem § 24 ust.3 niniejszej uchwały mogą być zawarte bezprzetargowo na rzecz:

- 1) najemców, którzy jako ostatni byli stroną umowy najmu, pod warunkiem zgłoszenia zamiaru jej zawarcia na kolejny okres, co najmniej na 2 miesiące przed upływem terminu jej obowiązywania;
- 2) osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, które są osobami bliskimi, w rozumieniu przepisów art. 691 Kc, przedsiębiorców – osób fizycznych, które jako ostatnie były stroną umowy najmu;
- 3) przedsiębiorców, z wyłączeniem osób fizycznych i spółek cywilnych, którzy w wyniku przekształcenia formy prawnej są następcami prawnymi dotychczasowych najemców;
- 4) byłych najemców, z którymi rozwiązano umowę bez wypowiedzenia ze względu na zaległości czynszowe, jeżeli w terminie 30 dni od daty jej rozwiązania ustaną w całości przesłanki tego rozwiązania.

4. Warunkiem zawarcia umowy na zasadach określonych w ust. 3 jest nienaganne wywiązywanie się najemcy z obowiązków wynikających z dotychczasowej umowy najmu, w tym terminowego uiszczania zobowiązań z tytułu najmu, z wyłączeniem przypadków określonych w ust. 3 pkt.4.

5. Stawka czynszu najmu ustalona w umowie zawartej w trybie określonym w ust. 3 może być przedmiotem negocjacji, przy czym nie może być niższa, niż przeciętny koszt utrzymania nieruchomości ustalony według rzeczywistych kosztów zarządzania nieruchomością w roku poprzedzającym negocjacje, z uwzględnieniem wysokości kosztów koniecznych remontów wynikających z przeglądu 5-letniego budynku lub nakazów Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Nowego Sącza.

6. W umowie najmu lokalu użytkowego, w tym garażu należy określić sposób jego użytkowania, przy czym zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga pisemnej zgody wynajmującego.

7. Zgoda na zmianę sposobu użytkowania lokalu użytkowego, w tym garażu może być podstawą do negocjowania stawki czynszu na zasadach określonych w ust. 5.

8. Podnajem lokalu w całości lub w części wymaga pisemnej zgody wynajmującego.

§ 34. Umowa najmu może być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

- 1) podnajmowania części lub całego lokalu użytkowego, w tym garażu bez uzyskania pisemnej zgody wynajmującego;
- 2) zalegania z opłatami czynszowymi lub innymi należnymi świadczeniami za dwa pełne okresy płatności, przy czym udzielenie najemcy dodatkowego terminu zapłaty zaległości w tym wypadku nie jest wymagane;
- 3) dokonania przeróbek lokalu użytkowego, w tym garażu bez pisemnej zgody wynajmującego;
- 4) zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego, w tym garażu bez uzyskania pisemnej zgody wynajmującego;
- 5) naruszenia innych, istotnych warunków określonych w umowie.

Rozdział IX

Przepisy końcowe

§ 35.1. Prezydent Miasta przekazuje właściwym Komisjom Rady Miasta zestawienie nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego, o których mowa w § 4 ust.2 niniejszej uchwały.

2. Właściwe Komisje Rady Miasta w ciągu trzech tygodni od daty otrzymania zestawienia przekazują swoją opinię Prezydentowi Miasta.

3. Niezajęcie stanowiska w terminie określonym w ust. 2 oznacza pozytywną opinię.

4. W przypadku uzyskania negatywnej opinii którejkolwiek z opiniujących Komisji Rady Miasta, Prezydent Miasta może dokonać czynności wymienionych w § 4 ust.2 po uzyskaniu zgody Rady Miasta w drodze uchwały.

§ 36. Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XIX/156/91 Rady Miejskiej w Nowym Sączu z dnia 20 grudnia 1991 roku w sprawie ustalenia wysokości opłat za użytkowanie wieczyste, zarząd i użytkowanie gruntów stanowiących własność Gminy miasta Nowy Sącz;
- 2) Uchwała Nr XXXI/273/93 Rady Miejskiej w Nowym Sączu z dnia 9 lutego 1993 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XIX/156/91 Rady Miejskiej w Nowym Sączu z dnia 20.12.1991 r. dotyczącej ustalenia wysokości opłat za użytkowanie wieczyste, zarząd i użytkowanie gruntów stanowiących własność Gminy miasta Nowy Sącz;
- 3) Uchwała Nr XXXIV/308/93 Rady Miejskiej w Nowym Sączu z dnia 25 maja 1993 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia, obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata;
- 4) Uchwała Nr LIII/415/98 Rady Miejskiej w Nowym Sączu z dnia 28 kwietnia 1998 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIV/308/93 w sprawie: określenia zasad nabycia, zbycia, obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata;

- 5) Uchwała Nr LV/463/98 Rady Miejskiej w Nowym Sączu z dnia 16 czerwca 1998 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIV/308/93 z dnia 25 maja 1993 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia, obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata;
- 6) Uchwała Nr IV/29/98 Rady Miejskiej w Nowym Sączu z dnia 15 grudnia 1998 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność Gminy Nowy Sącz;
- 7) Uchwała Nr XXXII/326/2000 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 5 września 2000 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIV/308/93 Rady Miejskiej w Nowym Sączu z dnia 25 maja 1993 r. w sprawie: określenia zasad nabycia, zbycia, obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata;
- 8) Uchwała Nr LXVI/642/2002 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 3 września 2002 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty;
- 9) Uchwała Nr XVII/169/2003 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 2 września 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowych oddawanych w użytkowanie wieczyste, sprzedawanych spółdzielniom mieszkaniowym;
- 10) Uchwała Nr XVIII/175/2003 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 7 października 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Miasta Nowego Sącza;
- 11) Uchwała Nr LX/724/2006 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 3 marca 2006 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Nowego Sącza;
- 12) Uchwała Nr III/36/2006 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 12 grudnia 2006 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Nowego Sącza na rzecz tych najemców z zastrzeżeniem § 37 niniejszej uchwały

§ 37. Wnioski w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych złożone do dnia podjęcia niniejszej uchwały załatwiane będą według dotychczasowych zasad

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 39. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Wiceprzewodniczący Rady Miasta
(-) Jerzy Wituszyński**