

Uchwała Nr XX/193/2011
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 30 grudnia 2011 r.

w sprawie: zmiany uchwały Nr XI/149/2007 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 12 czerwca 2007 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, 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, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w związku z art. 13, art. 23 ust. 1 pkt. 7a, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 2, ust. 3 i ust. 4, art. 43, art. 51, art. 68 ust. 1, ust. 4, 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 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza, Rada Miasta Nowego Sącza postanawia:

§ 1. W uchwale Nr XI/149/2007 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 12 czerwca 2007 roku w sprawie: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, najmu lokali użytkowych, w tym garaży oraz zasad udzielania bonifikat wprowadza się następujące zmiany:

1. W § 1:

a) pkt. 15 otrzymuje brzmienie:

„15) budynku mieszkalnym jednorodzinny - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisu art. 3 pkt. 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.);”

b) pkt. 16 otrzymuje brzmienie:

„16) przebudowie - należy przez to rozumieć przebudowę w rozumieniu przepisu art. 3 pkt. 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.);”

c) pkt. 17 otrzymuje brzmienie:

„17) remoncie - należy przez to rozumieć remont w rozumieniu przepisu art. 3 pkt. 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.);”

2. W § 4 ust. 3:

a) pkt. 11 otrzymuje brzmienie:

„11) wnoszenie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej, utworzonych przez Miasto lub do których Miasto przystąpiło;”

b) pkt. 12 otrzymuje brzmienie:

„12) przekazywanie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako wyposażenie nowo tworzonej samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;”

c) pkt. 13 otrzymuje brzmienie:

„13) wnoszenie 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;”

3. W § 9:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„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:

1) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych - w wysokości 60%;

2) na rzecz osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo - rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową - w wysokości 50%;

3) na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego - w wysokości 90%;

4) na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej - w wysokości 60%;

5) na rzecz 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 - w wysokości 60%;

6) na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych - w wysokości 60%;

7) na rzecz osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą - na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacji pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego - w wysokości 50%”.

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„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”.

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

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

4. Uchyla się § 10.

5. W § 12 ust. 2:

a) pkt. 1 otrzymuje brzmienie:

„1) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki oraz w budynkach, których stan zużycia technicznego ustalony przez rzeczoznawcę majątkowego przekracza 70%;”

b) pkt. 7 otrzymuje brzmienie:

„7) w budynkach wzniesionych lub nabytych z udziałem środków Miasta po 1990 r.;”

c) pkt. 8 otrzymuje brzmienie:

„8) nabyte ze środków miasta po 1990 roku, w tym w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości”.

6. § 13 otrzymuje brzmienie:

„§ 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) 80% - przy sprzedaży ostatniego lokalu mieszkalnego lub pozostałych dwóch lokali mieszkalnych w budynku nie będącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, z zastrzeżeniem pkt. 3 i pkt. 4;

2) 50% - w przypadku sprzedaży lokali na rzecz najemców, którzy uiścili kaucję mieszkaniową przed rokiem 1994, z wyłączeniem lokali wymienionych w pkt. 1;

3) 40% - 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) 30% - jeżeli udokumentowany koszt remontu budynku poniesiony przez Miasto jako właściciela budynku lub wydatków z funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej poniesiony przez właścicieli lokali w ciągu 10 lat przed złożeniem wniosku o wykup lokalu przekroczył 10.000 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy) w przeliczeniu na jeden lokal;

5) 60% - w pozostałych przypadkach”.

7. W § 13 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

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

8. W § 24 ust. 3 pkt. 3 otrzymuje brzmienie:

„3) przekazanie nieruchomości osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo - rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, ściśle współpracującym z Urzędem Miasta przy realizacji zadań publicznych - na cele niezwiązane z działalnością zarobkową”.

9. § 27 otrzymuje brzmienie:

„§ 27. 1. Lokale użytkowe 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”.

10. § 28 otrzymuje brzmienie:

„§ 28. 1. Prezydent Miasta dokonuje wyboru najemcy w trybie § 24 ust. 1 niniejszej uchwały oraz określa warunki najmu, z zastrzeżeniem, że podstawową formą przetargu mającego na celu wyłonienie najemcy jest przetarg pisemny nieograniczony.

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

11. § 29 otrzymuje brzmienie:

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

2. Prezydent może unieważnić przetarg bez podania przyczyny”.

12. § 30 otrzymuje brzmienie:

„§ 30. 1. W przypadku, gdy dwa kolejne przetargi zakończą się wynikiem negatywnym, umowy najmu lokali użytkowych, w tym garaży mogą być zawarte bezprzetargowo z:

- 1) podmiotami określonymi w § 24 ust. 3 pkt. 3;
- 2) posłami na Sejm RP i senatorami do Senatu RP na prowadzenie biur poselskich i senatorskich.

2. Umowy najmu lokali użytkowych, w tym garaży mogą być zawarte bezprzetargowo również z:

- 1) najemcami, 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) małżonkiem, dzieckiem lub rodzicem osób fizycznych, które jako ostatnie były stroną umowy najmu - jeśli prowadzą działalność gospodarczą, a w przypadku najmu garaży - jeśli posiadają samochód i zamieszkują wspólnie z dotychczasowym najemcą;
- 3) przedsiębiorcami, którzy w wyniku przekształcenia formy prawnej są następcami prawnymi dotychczasowych najemców;
- 4) dotychczasowymi podnajemcami lokali, których najemcy rezygnują z najmu w przypadkach, gdy podnajem trwa nie krócej niż dwa lata;
- 5) byłymi najemcami, 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.

3. Warunkiem zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w ust. 2 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. 2 pkt. 5.

4. Stawka czynszu najmu ustalona w umowie zawartej w trybie określonym w ust. 2 jest przedmiotem negocjacji, przy czym nie może być ona niższa niż stawka dotychczas obowiązująca lub stawka określona w zarządzeniu Prezydenta Miasta, o którym mowa w § 32 pkt. 1 niniejszej uchwały.

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

6. Zgoda, o której mowa w ust. 5 może być podstawą do negocjowania stawki czynszu na zasadach określonych w ust. 4.

7. Podnajem lokalu w całości lub części wymaga pisemnej zgody wynajmującego i może być podstawą do negocjowania stawki czynszu na zasadach określonych w ust. 4”.

13. § 31 otrzymuje brzmienie:

„§ 31. W przypadku, gdy o bezprzetargowy najem lokalu, w tym garażu ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w § 30 niniejszej uchwały Prezydent Miasta przeprowadza przetarg ograniczony do tych podmiotów”.

14. § 33 otrzymuje brzmienie:

„§ 33. 1. Umowy najmu lokali użytkowych, w tym garaży zawierane są przez Prezydenta Miasta na czas nieokreślony.

2. Prezydent Miasta może - na wniosek wygrywającego przetarg lub oferenta wyłonionego w trybie bezprzetargowym - zawrzeć umowę najmu na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat.

3. Umowy najmu lokali użytkowych na prowadzenie biur poselskich i senatorskich zawierane są na czas trwania kadencji”.

§ 2. Pozostała treść uchwały nie ulega zmianie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
(-) *Jerzy Wituszyński*