

Uchwała Nr XIII/116/2015
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 23 czerwca 2015 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), w związku z art. 13, art. 34 ust. 1 pkt. 1, art. 37 ust. 2 pkt. 1, art. 68 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782), 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 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2007 r., Nr 620, poz. 4106 ze zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1. W § 1

a) pkt. 5 otrzymuje brzmienie:

„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 r., o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782), z wyłączeniem nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, o którym stanowi art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150);”

b) pkt. 11 otrzymuje brzmienie:

„11) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782);”

c) 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 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.);”

d) pkt. 17 otrzymuje brzmienie:

„17) remoncie - należy przez to rozumieć przebudowę w rozumieniu przepisu art. 3 pkt. 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.);”

2. Uchyla się § 9 ust. 1 pkt. 5.

3. Dodaje się § 9a w brzmieniu:

„§ 9a. W przypadku zbywania nieruchomości w drodze bezprzetargowej w trybie art. 37 ust. 2 pkt. 1 ustawy 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 ustawy - bonifikatę ustala się w wysokości 95 %, jeżeli roszczenie będzie realizowane w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.”

4. W § 12 ust. 2 pkt. 4 otrzymuje brzmienie:

„4) dla których ustalono czynsz na warunkach rynkowych lub wydzielonych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150) - z mieszkaniowego zasobu miasta jako lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe;”

5. W § 14 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na poczet ceny 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 stosownej zgody wydanej przez właściwy organ w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.);
 - a) remontu tego lokalu,
 - b) przebudowy budynku, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu.”

6. W § 16 ust. 1 i 3 otrzymują brzmienie:

„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 przeznaczeniem tych lokali do sprzedaży - jeżeli prowadzą w nich działalność gospodarczą zgodną z zawartą umową najmu.

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

7. W § 24 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony Prezydent Miasta może odstąpić od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów, z uwzględnieniem § 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 turystyczną, - na cele niezwiązane z działalnością zarobkową;
- 4) przekazanie nieruchomości osobom prawnym i fizycznym będącym właścicielami nakładów poniesionych na budowę części składowych gruntu.”

8. Uchyła się § 24 ust. 4.”

9. § 27 otrzymuje brzmienie:

„§ 27. 1. Do najmu lokali użytkowych, w tym garaży stosuje się przepisy rozdziału VII z zachowaniem przepisów poniższych.

2. Lokale użytkowe oddaje się w najem przedsiębiorcom, stowarzyszeniom, fundacjom, jednostkom organizacyjnym oraz na siedziby biur poselskich i senatorskich - na podstawie umów najmu.

3. 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. W § 28 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Podstawową formą przetargu mającego na celu wyłonienie najemcy jest przetarg pisemny nieograniczony.”

11. W § 30 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„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;
- 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 60 dni od daty jej rozwiązania ustaną w całości przesłanki tego rozwiązania;
- 6) posłami na Sejm RP i senatorami RP na prowadzenie biur poselskich i senatorskich - w lokalach, w których dotychczas były prowadzone takie biura.”

12. W § 30 ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„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 i 6.”

4. Stawka czynszu najmu umowy zawieranej w trybie określonym w ust. 2 może być 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 ust. 1 pkt. 1 niniejszej uchwały.”

13. W § 32 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

1. Prezydent Miasta określi w drodze zarządzenia:

- 1) wzór wniosku i wykaz wymaganych dokumentów oraz zasady określające sposób ustalania wysokości miesięcznej stawki czynszu najmu netto za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, w tym garażu, w przypadkach zawierania umów najmu w trybie bezprzetargowym;
- 2) regulamin przetargu pisemnego nieograniczonego.

2. Przepisów § 26 nie stosuje się.”

14. § 33 otrzymuje brzmienie:

„1. Umowy najmu lokali użytkowych, w tym garaży zawierane są przez Prezydenta Miasta na czas nieokreślony lub na czas określony nie dłuższy niż 10 lat.

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

15. W § 35 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Prezydent Miasta przekazuje właściwym Komisjom Rady Miasta zestawienie nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego, o których mowa w § 4 ust. 2 niniejszej uchwały z wyłączeniem zestawienia nieruchomości przeznaczonych do najmu lokali użytkowych, w tym garaży w drodze przetargu. Wykaz zawierający zestawienie nieruchomości, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt. 18 podaje się właściwym komisjom jedynie do wiadomości.”

§ 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.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta
(-) *Michał Kądziołka*