

UCHWAŁA NR XCIII/427/2009

RADY MIASTA W PIONKACH

z dnia 29.10.2009 roku

w sprawie: zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Pionki.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit. a) i pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. nr 142, poz.1591 z późn. zm.) w związku z art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3, art. 43, art. 68 ust. 1 i 3, art. 70 ust. 4, art. 71 ust. 3, art. 73 ust. 3 i 4, art. 76 ust. 1, art. 84 ust. 3 i 4 oraz art. 86 i art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. nr 261, późn. 2603 z późn. zmianami) Rada Miasta w Pionkach uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne.

§ 1

1. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Pionki oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz niniejsza uchwała.
2. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę Miasta Pionki od osób prawnych i fizycznych prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.
3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Pionki, określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Pionki.

§ 2

1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Pionki należy do Burmistrza Miasta, który:
 - 1) dokonuje wyboru tytułu prawnego przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznymi i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej 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 przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym;
 - 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne.Dokonanie wyboru tytułu prawnego przekazania nieruchomości winno być uzasadnione ekonomicznie, określając zasadność transakcji.
2. Przy sprzedaży nieruchomości lub oddawaniu ich w użytkowanie wieczyste, z wyłączeniem przypadków określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami

oraz przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem Burmistrz Miasta przeprowadza przetarg w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
 - 2) przetargu ustnego ograniczonego;
 - 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
 - 4) przetargu pisemnego ograniczonego.
3. Ustalenie formy przetargu należy do Burmistrza Miasta.
4. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem Burmistrz Miasta może odstąpić od przetargu w przypadku:
- 1) umów zawieranych na czas nie dłuższy niż 3 lata;
 - 2) przedłużania czasu trwania umów uprzednio zawartych, każdorazowo na okres nie dłuższy niż 3 lata;
 - 3) innych - nie wymienionych w pkt 1. i 2. - z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową.
5. W przypadku umów opisanych w ust.4 pkt 3 warunkiem odstąpienia od przetargu jest uzyskanie pozytywnych opinii odpowiednich Komisji Rady Miasta właściwych w sprawach dotyczących przedmiotu planowanej na nieruchomości gminy działalności, przyszłych użytkowników, dzierżawców lub najemców.
6. W przypadku negatywnej opinii Komisji Burmistrz może wystąpić do Rady Miasta z odrębnym wnioskiem w przedmiotowej sprawie.

§ 3

1. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.
2. Burmistrz Miasta dokonuje wyboru tytułu prawnego przekazywanych nieruchomości i ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej tego przekazania, uwzględniając przeznaczenie nieruchomości wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i w takim zakresie może:
 - 1) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży;
 - 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste;
 - 3) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo własności nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej;
 - 4) wносить, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Miasta, nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego oraz inne prawa do nieruchomości, w tym prawo użytkowania oraz prawo dzierżawy, jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek handlowych, utworzonych przez Gminę lub do których Gmina przystąpiła po podjęciu przez Radę Miasta stosownej uchwały;
 - 5) przekazywać nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątek tworzonych przez Gminę lub z jej udziałem fundacji, po podjęciu przez Radę Miasta uchwały w tej sprawie;
 - 6) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich.
3. Zgody Rady Miasta wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne;
- 2) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny;
- 3) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste;
- 4) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 5) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiana praw użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między Gminą a Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw.

Rozdział II

Zasady nabywania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 4

1. Burmistrz Miasta może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, uwzględniając wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, potrzeby zabudowy i rozwoju miasta, a także obowiązek wykonania zadań publicznych.
2. W zakresie określonym w ust. 1 Burmistrz Miasta może:
 - 1) zawierać umowy kupna i zamiany nieruchomości oraz praw użytkowania wieczystego;
 - 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego;
 - 3) wykonywać wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo pierwokupu.

§ 5

Zasady określone w § 4 stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Gminy Miasta Pionki ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

Rozdział III

Sprzedaż nieruchomości i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste.

§ 6

1. Nieruchomości, przekazywane są osobom prawnym i fizycznym na własność w drodze sprzedaży.

2. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć ją 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.
3. Zawierając umowy użytkowania wieczystego Burmistrz Miasta określa sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy rozpoczęcia i zakończenia zabudowy, przebudowy, nadbudowy oraz terminy rozpoczęcia i zakończenia kapitalnego remontu i rozbiórki.
Terminy wymienionych czynności mogą ulec przedłużeniu na czas nie dłuższy niż 2 lata.
4. Oddając nieruchomości w użytkowanie wieczyste Burmistrz Miasta może zapewnić przeniesienie własności nieruchomości na rzecz wieczystego użytkownika pod warunkiem dokonania zabudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy lub kapitalnego remontu w terminach określonych umową użytkowania wieczystego.
5. W przypadku niedotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową użytkowania wieczystego Burmistrz Miasta może naliczyć dodatkową opłatę roczną, bądź żądać rozwiązania umowy przed upływem ustalonego terminu.

§ 7

1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem ust.2.
2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz inne cele publiczne, jeżeli cele te realizowane będą przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową; zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nie stosuje się w przypadkach gdy o nabycie nieruchomości występuje więcej niż jedna osoba prawna lub fizyczna spełniająca wymienione warunki.
3. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zabudowane, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osoby, która spełnia łącznie następujące warunki:
 - 1) jest na podstawie pisemnej umowy dzierżawy zawartej na okres co najmniej 10 lat posiadaczem zależnym nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży;
 - 2) za zgodą właściciela nieruchomości i na własny koszt dokonała w okresie dzierżawy zabudowy nieruchomości budynkiem trwale związanym z gruntem i nie mającym charakteru tymczasowego obiektu budowlanego w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, jeżeli zabudowa została dokonana w oparciu o pozwolenie na budowę wydane dzierżawcy przez właściwy organ;
 - 3) dokonana zabudowa jest zgodna z przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

i przeznaczeniem nieruchomości przewidzianym w przyjętym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy".

§ 8

1. W przypadku sprzedaży nieruchomości bez przetargu oraz sprzedaży budynków i innych obiektów znajdujących się na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, od ceny nieruchomości, ustalonej w wysokości nie niższej niż ich wartość, wyraża się zgodę na udzielanie bonifikaty w wysokości nie wyższej niż 95 % z zastrzeżeniem ust. 2 i § 14, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz:
 - 1) podmiotów wymienionych w § 7 ust. 2 uchwały z przeznaczeniem na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;
 - 2) osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową;
 - 3) Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego;
 - 4) kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
 - 5) właścicieli lokali w budynkach, w których przy wyodrębnianiu własności lokali dla budynku wydzielono działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej, w przypadku zbycia przyległej do niej nieruchomości gruntowej lub jej części, na warunkach art. 209a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Wyraża się zgodę na udzielanie powyższej bonifikaty na takich samych zasadach i w przypadkach określonych w ust. 1, od pierwszej opłaty jak też od opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym.
3. W granicach określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem § 14, o wysokości udzielonej bonifikaty postanawia Burmistrz Miasta.
4. Bonifikata, o której mowa w ust. 1 i 2, przysługuje pod warunkiem zapłaty ceny sprzedaży jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży albo umowy użytkowania wieczystego.
5. Burmistrz Miasta obowiązany jest żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości wymieniony w ust. 1 - przed upływem 10 lat od dnia jej nabycia, a w przypadku lokalu mieszkalnego - przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na cele inne niż stanowiące podstawę udzielenia bonifikaty. Burmistrz Miasta może odstąpić od żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie w przypadku, gdy przedmiotem zbycia jest lokal mieszkalny, przy sprzedaży którego zastosowana została bonifikata od ceny w wysokości wskazanej w § 14 uchwały.

§ 9

1. W przypadku sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków cenę sprzedaży ustaloną w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym obniża się o 50 %. W szczególnie uzasadnionych okolicznościach cena sprzedaży tych nieruchomości może być obniżona przez Burmistrza Miasta o więcej niż 50%, nie więcej jednak niż o 90%.

2. W przypadku zbiegu prawa do bonifikat od ceny sprzedaży z tytułów, o których mowa w ust. 1 oraz w § 8 ust. 1, § 14 i § 17 uchwały stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

§ 10

1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, od której nie udzielono bonifikaty, z wyłączeniem bonifikaty z tytułu wpisania do rejestru zabytków, może być rozłożona na raty na czas określony umową, nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.
2. W razie rozłożenia zapłaty ceny sprzedaży na raty wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 30 % ceny.
3. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
4. W przypadku przeniesienia przez nabywcę, który nabył nieruchomość w trybie bezprzetargowym, własności lub udziału we własności nieruchomości na inną osobę fizyczną lub prawną lub nieposiadającą osobowości prawnej spółkę handlową, niespłacona część ceny staje się natychmiast wymagalna.
5. Ustalone wyżej zasady dotyczące rozkładania na raty ceny sprzedaży oraz oprocentowania niespłaconej części ceny nie mogą naruszać przepisów ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. o warunkach dopuszczalności i nadzorowania pomocy publicznej dla przedsiębiorców (Dz. U. z 2002 Nr 141, poz. 1177) r.

§ 11

1. Stawka procentowa pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosi:
 - 1) 20 % ceny nieruchomości ustalonej w przetargu lub w trybie bezprzetargowym za nieruchomości gruntowe:
 - a) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych;
 - b) na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukowo, badawczo-rozwojową sportowo-turystyczną;
 - c) pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebani w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych;
 - 2) 25 % ceny nieruchomości ustalonej w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym - w pozostałych przypadkach.
2. Pierwszą opłatą oraz opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 10%.

Rozdział IV

Sprzedaż mieszkań komunalnych.

§ 12

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony.
2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia;
 - 2) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji;
 - 3) przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne.
3. Burmistrz Miasta może nie przeznaczać do sprzedaży lokali w innych niż określone w ust. 2 przypadkach, w szczególności znajdujących się w budynkach:
- 1) wpisanych do rejestru zabytków;
 - 2) w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych.

§ 13

Wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903).

§ 14

1. Od ceny lokalu mieszkalnego, sprzedawanego jako odrębna nieruchomość w trybie bezprzetargowym, wyraża się zgodę na udzielanie bonifikaty w wysokości :
 - 1) 95 % ceny lokalu w przypadku lokalu znajdującego się w budynku wybudowanym do 1990r.
 - 2) 90% ceny lokalu w przypadku lokalu znajdującego się w budynku wybudowanym po 1990r.
 - 3) 50% ceny lokalu w przypadku sprzedaży lokali w domach jedno i dwulokalowych.
2. Bonifikaty od ceny sprzedaży, określone w ust. 1 przysługują w przypadku jednorazowej zapłaty ceny.
3. Warunkiem skorzystania z bonifikaty jest poniesienie kosztów wyceny oraz rezygnacja ze zwrotu kaucji przez nabywcę.

§ 15

1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, od której nie udzielono bonifikaty, może być, na wniosek nabywcy, rozłożona na raty roczne płatne przez okres do 10 lat. Wierzytelność Gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.
2. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, wysokość pierwszej raty nie może wynosić mniej niż 30 % ustalonej ceny. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 16

1. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, przed udzieleniem bonifikaty określonej w § 14, zalicza się nakłady poniesione przez najemcę, na rzecz którego następuje sprzedaż, dokonane na przeprowadzone zgodnie z prawem budowlanym, w tym na podstawie pozwolenia na budowę:
 - 1) remont kapitalny tego lokalu;
 - 2) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę budynku, w tym na adaptację strychu lub innego pomieszczenia niemieszkalnego, jeżeli w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy najmu lub powiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się jeżeli umowa najmu lokalu lub inne umowy zawarte z najemcą stanowią inaczej.

3. W przypadku, gdy rozliczenie nakładów następuje poprzez zaliczenie na poczet ceny, stosuje się odpowiednio § 16 ust. 1, z tym że kwota zaliczenia nie może być wyższa niż wzrost wartości lokalu spowodowany dokonanyymi nakładami.

§ 17

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nastąpiło wyodrębnienie choćby jednego lokalu, który został sprzedany jako odrębna nieruchomość wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu i części wspólnych budynku, następuje wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej.
2. Na wniosek właścicieli lokali, którym przysługują udziały w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej, Burmistrz Miasta dokonuje zamiany prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, z tym zastrzeżeniem, że wniosek złożony zostanie łącznie przez wszystkich właścicieli lokali.

§ 18

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

Rozdział V

Sprzedaż lokali użytkowych.

§ 19

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom lokali, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu korzystają z nich nie krócej niż 1 rok 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 użytkowych, których najem trwa krócej niż przez okres wskazany w ust. 1, przekazanych im w najem przez Gminę w zamian za przekazanie do dyspozycji Gminy, na jej wniosek, lokalu użytkowego stanowiącego uprzednio przedmiot umowy najmu rozwiązanej w drodze porozumienia stron.
3. Najemcy, o których mowa w ust. 1 i 2 korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w wysokości ustalonej przez Prezydenta Miasta i nie niższej od wartości lokalu.

§ 20

Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz najemców wymienionych w § 19, korzystających z pierwszeństwa w nabyciu, następuje w trybie bezprzetargowym, z zachowaniem zasad ustanawiania odrębnej własności lokali określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

§ 21

1. Na poczet ceny nabycia lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców wymienionych w § 19 ust. 1 i 2, którzy za zgodą Gminy dokonali z zachowaniem przepisów prawa budowlanego

przebudowy lub rozbudowy budynku, w którym w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu stanowiącego przedmiot sprzedaży lub zwiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu, zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę lub rozbudowę.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku gdy umowa najmu lub inna umowa zawarta z Gminą stanowi inaczej.
3. Zasady rozliczania nakładów na remonty lokali użytkowych w zakresie obciążającym wynajmującego, poczynionych przez najemców wymienionych w § 19 ust. 1 i 2 w lokalach stanowiących przedmiot sprzedaży, określają umowy najmu lub umowy o remont.

W przypadku gdy rozliczenie tych nakładów następuje poprzez zaliczenie na poczet ceny, stosuje się odpowiednio § 21 ust.1, z tym że kwota zaliczenia nie może być wyższa niż wzrost wartości lokalu spowodowany dokonanymi nakładami.

§ 22

Sprzedaż lokali użytkowych, wolnych w sensie prawnym, następuje na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu.

§ 23

Przy określaniu praw związanych z własnością lokalu przepisy § 18 stosuje się odpowiednio.

Rozdział VI

Przekazywanie nieruchomości komunalnym jednostkom organizacyjnym Gminy Pionki nie posiadającym osobowości prawnej.

§ 24

Nieruchomości stanowiące własność Gminy Pionki mogą być przez Burmistrza Miasta przekazywane komunalnym jednostkom organizacyjnym Gminy nie posiadającym osobowości prawnej w trwałe zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczane na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

§ 25

1. W przypadku przekazania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwałe zarząd warunki korzystania z nieruchomości ustala Burmistrz Miasta w decyzji o ustanowienie trwałego zarządu.
2. Burmistrz Miasta może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu obniżając je, nie więcej jednak niż o 80 %, gdy nieruchomość oddawana jest w trwałe zarząd:
 - 1) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych, a także pod budownictwo mieszkaniowe;
 - 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukowo, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportowo-turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową.

Wysokość udzielanej bonifikaty oraz warunki utraty bonifikaty określa Burmistrz Miasta w drodze decyzji.

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

§ 26

W przypadku przekazywania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w najem, dzierżawę lub użyczenie warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa zawierana przez Burmistrza Miasta z kierownikiem tej jednostki.

Rozdział VII

Przekazywanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz na podstawie innych tytułów prawnych.

§ 27

1. Burmistrz Miasta może przekazywać nieruchomości osobom prawnym i osobom fizycznym w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych, z zastrzeżeniem § 2 ust.4 uchwały.
2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w umowie zawieranej przez Burmistrza Miasta z osobą prawną lub osobą fizyczną.
3. Udostępniając nieruchomości Burmistrz Miasta obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań miasta obejmujących przekazywane nieruchomości.
4. W przypadku przekazywania nieruchomości zabudowanych wymagających nakładów na adaptację, modernizację, remont kapitalny oraz na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę – czas trwania umów powinien być ustalany z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

§ 28

Burmistrz Miasta obowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdyby:

1. nieruchomość wykorzystywana była przez drugą stronę umowy niezgodnie z przeznaczeniem nieruchomości określonym umową;
2. nieruchomość lub jej części składowe przekazywane zostały do korzystania osobom trzecim bez zgody Burmistrza Miasta.

§ 29

Burmistrz Miasta może określić wytyczne dotyczące zasad ustalania opłat z tytułu użytkowania, dzierżawy lub najmu, określając w nich zasady ustalania opłat wywoławczych i kryteria różnicujące ich wysokość w przypadku trybu przetargowego oraz kryteria różnicujące wysokość opłat w przypadku trybu bezprzetargowego.

Rozdział VIII

Zasady zarządzania przez Gminę Miasta Pionki jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej należącymi do niej udziałami.

§ 30

1. Kompetencje należące do Gminy jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, wykonuje Burmistrz Miasta.
2. Burmistrz Miasta może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z zastrzeżeniem pozostawienia do wyłącznej kompetencji Burmistrza podejmowania uchwał w sprawach:
 - 1) zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - 2) udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
 - 3) udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - 4) dokonania podziału nieruchomości wspólnej;
 - 5) nabycia nieruchomości;
 - 6) udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowopowstałych odrębnych nieruchomościach wspólnych;
 - 7) zgody na połączenie lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

§ 31

1. Kompetencje należące do Gminy jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej w rozumieniu przepisów działu IV art. 195-221 kodeksu cywilnego, wykonuje Burmistrz Miasta.
2. Burmistrz Miasta może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania Gminy w zebraniach współwłaścicieli stanowiących współwłasność w częściach ułamkowych z zastrzeżeniem pozostawienia do wyłącznej kompetencji Prezydenta podejmowania uchwał w sprawach:
 - 1) zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - 2) udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 3) udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - 4) dokonania podziału nieruchomości wspólnej;
 - 5) nabycia nieruchomości;
 - 6) udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowopowstałych odrębnych nieruchomościach wspólnych;

§ 32

Osoby prawne i fizyczne oraz nieposiadające osobowości prawnej spółki handlowe, ubiegające się o nabycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym, ponoszą koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, w tym koszty: opracowań geodezyjnych, wyceny nieruchomości i wymaganych ogłoszeń, oraz koszty sporządzenia umowy notarialnej, założenia księgi wieczystej oraz koszty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księgach wieczystych.

Przepisy końcowe

§ 33

1. Burmistrz Miasta przekazuje właściwym Komisjom Rady Miasta wykazy nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego z zastrzeżeniem § 2 ust.4.
2. Komisje w ciągu trzech tygodni od daty otrzymania wykazu przekazują swoją opinię Burmistrzowi Miasta.
3. Nie zajęcie stanowiska w terminie określonym w ust.2 oznacza pozytywną opinię.

§ 34

Traci moc:

1. *Uchwała Nr LI / 238/2008 Rady Miasta Pionki z dnia 03.06.2008r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku trybu przetargowego zawierania umów dzierżawy nieruchomości pod garaże, położonych w Pionkach.*
2. *Uchwała nr LIV/461/2005 Rady Miasta w Pionkach z dnia 29.11.2005r. w sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z ulamkową częścią gruntu przekazanych Gminie Miastu Pionki przez PKP S.A.*
3. *Uchwała Rady Miasta w Pionkach Nr XXXVII/354/2005 z dnia 31.01.2005r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali użytkowych gminy Miasto Pionki*
4. *Uchwała Rady Miasta Pionki Nr LIV/466/2005 z dnia 29 listopada 2005r. w sprawie ustalenia wysokości czynszu za najem powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, biurowych, magazynowych oraz gruntów nabytych od ZTS „PRONIT” w upadłości.*
5. *Uchwała Rady Miasta Pionki Nr LV/288/2008 z dnia 25.09.2008r. zmieniająca uchwałę Nr LIV/466/2005 z dnia 29 listopada 2005r. W sprawie ustalenia wysokości opłaty za najem powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych, biurowych, magazynowych oraz gruntów nabytych od ZTS „Pronit” w upadłości.*
6. *Uchwała nr IX/113/2003 Rady Miasta w Pionkach z dnia 27.06.2003r. w sprawie ustalania zasad sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z ulamkową częścią gruntu dotychczasowym najemcom.*
7. *Uchwała nr XI/113/99 Rady Miasta w Pionkach z dnia 18 czerwca 1999r. w sprawie sprzedaży nabywcom lokali mieszkalnych ulamkowej części gruntu pod budynkami mieszkalnymi przy ul. Parkowej 7 i 8 w Pionkach .*

§ 35

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 36

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący Rady Miasta
Dariusz Dolega /-/**