

**UCHWAŁA XXXIX/437/05**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 28 września 2005 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami**  
**mienia gminnego Miasta Suwałki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a”, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759) uchwała się, co następuje:

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

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

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

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

§ 2. 1. Upoważnia się Prezydenta Miasta do:

- 1) dokonywania darowizn nieruchomości gminnych na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz na cele publiczne;
- 2) sprzedaży Skarbowi Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego nieruchomości za cenę obniżoną lub oddanie nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste;
- 3) nieodpłatnego lub odpłatnego obciążania nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych;
- 4) zamiany nieruchomości gminnych na nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, także bez obowiązku dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Własność nieruchomości może być zamieniana na prawo użytkowania wieczystego lub prawo użytkowania wieczystego na własność;
- 5) użyczenia na czas określony nieruchomości gminnych jednostkom Skarbu Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego oraz organizacjom pożytku publicznego.

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

§ 3. 1. Sprzedaż przez Prezydenta Miasta nieruchomości albo oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 46 poz.543 z 2000 r. z późn. zm.) i postanowień niniejszej uchwały.

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

3. Jeżeli w pierwszym przetargu nie doszło do zbycia nieruchomości, cena wywoławcza w drugim przetargu może być obniżona nie więcej niż o 20% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.

4. Jeżeli w dwóch kolejnych przetargach nie doszło do zbycia nieruchomości, może ona być sprzedana w trybie bezprzetargowym za cenę nie niższą niż 70% wartości szacunkowej nieruchomości.

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

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

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

- 1) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej w wysokości 90% ceny nieruchomości. Gdy nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków udziela się bonifikaty w wysokości 95% ceny nieruchomości;
- 2) osobom prawnym i fizycznym oraz innym organizacjom, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową w wysokości 65% ceny nieruchomości. Gdy nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków udziela się bonifikaty w wysokości 70% ceny nieruchomości;
- 3) w wysokości 80% w przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami;

4) spółdzielniom mieszkaniowym, zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z gruntem wyodrębnionym do ich obsługi, w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, w wysokości 99% ceny nieruchomości.

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

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

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

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

2. Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza 50% średniego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku poprzedzającego rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na ich wniosek, udziela się bonifikaty w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 50%, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe.

§ 8. 1. Przy sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków cenę obniża się o 40%, z zastrzeżeniem § 5 ust.1 i § 9 ust.6 i 10.

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

§ 9. 1. Nieruchomościami zabudowanymi, budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-użytkowymi, użytkowymi oraz gruntami przeznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne, w imieniu Prezydenta Miasta, gospodaruje Zarząd Budynków Mieszkalnych. Przekazywanie Zarządowi Budynków Mieszkalnych nieruchomości następuje protokołami zdawczo-odbiorczymi. Gospodarowanie obejmuje w szczególności:

- 1) przygotowanie dokumentacji technicznej i prawnej do sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) zawieranie umów dzierżawy i najmu;
- 3) windykacja należności.

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

3. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych dotychczasowym najemcom i dzierżawcom w budynkach, w których zostały wykupione wszystkie lokale mieszkalne.

4. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych położonych w budynkach niemieszkalnych dotychczasowym najemcom i dzierżawcom, jeżeli przedmiotem najmu była cała nieruchomość, a nabycie następuje na cele zgodne z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

5. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych dotychczasowym najemcom i dzierżawcom oraz ich następcom w nieruchomościach zabudowanych, w których zostały utworzone wspólnoty mieszkaniowe jeżeli:

- nabycie następuje na cele zgodne z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- nabywcy są najemcami i dzierżawcami przez okres nie krótszy niż dziesięć lat;
- najemcy wywiązują się z zawartych umów;
- najemcy dbają o stan techniczny obiektu i przeprowadzają wymagane remonty.

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

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

8. Przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokalu mieszkalnego udziela się bonifikaty w wysokości 60% przy ratalnej spłacie należności i 70% przy zapłacie jednorazowej. Gdy budynek, w którym znajduje się lokal wpisany jest do rejestru zabytków, bonifikata wynosi odpowiednio 65% i 75%.

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

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

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

12. Przy sprzedaży lokalu użytkowego cenę obniża się o 10%, gdy budynek, w którym mieści się lokal użytkowy jest wpisany do rejestru zabytków.

13. Cenę zbycia ustala Prezydent Miasta w zarządzeniu o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego lub użytkowego do zbycia, na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego i obowiązuje ona do 12 miesięcy od daty ustalenia.

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

§ 10. 1. Nie przeznaczają się do zbycia lokale mieszkalne znajdujących się na parterach budynków:

- 1) przy ul. Kościuszki - o numerach porządkowych: 18, 20, 26, 34, 39, 46, 51, 57, 65 i 91;
- 2) przy ul. Wigierskiej - o numerze porządkowym 1;
- 3) przy ul. Noniewicza - o numerach porządkowych: 31, 41, 43 i 45;
- 4) przy ul. Utrata - o numerach porządkowych: 9;
- 5) przy ul. Sejneńskiej - o numerach porządkowych: 7, 17, 18, 19 i 22;
- 6) przy ul. 1 Maja - o numerze porządkowym 30;
- 7) przy ul. Konopnickiej - o numerze porządkowym 14.

2. Nie zbywa się lokale mieszkalne wybudowanych lub kupionych po 31 grudnia 1997 roku.

3. Nie przeznaczają się do zbycia lokale mieszkalne, położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

4. Nie przeznaczają się do zbycia lokale przystosowane dla osób niepełnosprawnych.

5. W nieruchomościach zabudowanych, będących w całości własnością gminy wyodrębnia się lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczając je do zbycia pod warunkiem, że dotychczasowi najemcy i dzierżawcy wystąpią z wnioskiem o nabycie co najmniej 20% powierzchni użytkowej całej nieruchomości.

6. Przeznaczają się do sprzedaży lokale użytkowe, położone w budynkach, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe, pod warunkiem, że w wyniku ich sprzedaży udział właścicieli w nieruchomości stanowić będzie co najmniej 50% powierzchni użytkowej całego budynku.

§ 11. Przy zbywaniu nieruchomości gruntowych, lokale mieszkalne i użytkowe w drodze bezprzetargowej koszty opracowania operatu szacunkowego oraz podziału geodezyjnego obciążają nabywcę.

§ 12. Upoważnia się Prezydenta Miasta do zawierania umów użyczenia lokale użytkowe organizacjom pożytku publicznego.

§ 13. 1. Upoważnia się Prezydenta Miasta do zawierania umów dzierżawy i najmu lokale użytkowe na okres dłuższy niż 3 lata.

2. Najemców i dzierżawców wolnych lokale użytkowe wyłania się w drodze przetargu.

3. Przetargi przeprowadza komisja powoływana przez Prezydenta Miasta.

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

5. Dotychczasowemu najemcy lub dzierżawcy przysługuje, z zastrzeżeniem ust.6, pierwszeństwo zawarcia umowy dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata, jeżeli spełni łącznie następujące warunki:

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

6. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust.5 nie przysługuje w przypadku przeznaczenia lokalu do zbycia lub remontu.

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

§ 14. Upoważnia się Prezydenta Miasta do określania kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu mieszkań powinny być zawierane w pierwszej kolejności w lokalach o pełnym standardzie w nowobudowanych budynkach po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

§ 18. Tracą moc:

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

- 2) Uchwała nr IX/99/03 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 maja 2003 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki;
- 3) Uchwała nr XXIII/253/04 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 maja 2004 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego, przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz opublikowaniu w prasie lokalnej i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Suwałkach

Mieczysław Jurewicz