

UCHWAŁA NR XXII/168/09 RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE

z dnia 13 lutego 2009 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, z 2002, Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005, Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006, Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008, Nr 180, poz.1111), w związku z art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 i 3, art. 70 ust.4, art. 73 ust. 4, art. 76 ust. 1, art. 98a ust. 1 oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004, Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 2782, z 2005 r., Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459, z 2006, Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1601 i poz. 1600, z 2007 r. Nr 69, poz. 468 i Nr 173, poz. 1218, z 2008, Nr 59, poz. 369), uchwała się co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XVI/104/08 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 23 maja 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 ust.3 po pkt 9 dodaje się pkt 10 w brzmieniu:

„10) osobie, która wygrała przetarg – rozumie się przez to osobę, która podczas licytacji zaproponowała najwyższą stawkę czynszu, złożyła najkorzystniejszą ofertę w przetargu pisemnym lub skorzystała z prawa pierwszeństwa o którym mowa w § 15 ust.16”;

2) w § 11 ust.1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) ustanawianiu, odpłatnej bądź nieodpłatnej służebności gruntowej lub osobistej,”;

3) w § 13:

a) ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. Podstawową formą przetargu na najem i dzierżawę nieruchomości i lokali użytkowych jest przetarg nieograniczony.

4. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu, natomiast przetarg pisemny – wybór najkorzystniejszej oferty z uwagi na kryteria określone w regulaminie przetargu.”,

b) ust. 5 skreśla się;

4) w § 14 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przetargi na najem i dzierżawę nieruchomości i lokali użytkowych organizuje i przeprowadza organizator przetargu, który określa także warunki przetargu i ustala jego regulamin.”;

5) w § 15:

a) ust. 5, 6 i 7 otrzymują brzmienie:

- „5. Stawkę wywoławczą w przetargu ustala się na poziomie nie niższym niż wysokość minimalnej stawki czynszu, określonej w trybie, o którym mowa w § 19 ust. 6.
6. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości trzykrotnej opłaty ustalonej jako iloczyn powierzchni nieruchomości lub powierzchni użytkowej lokalu i stawki wyjściowej do licytacji, zaokrąglonej do pełnych złotych, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu.
7. Wadium przetargowe zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 14 dni roboczych od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu.”,
- b) ust. 8 skreśla się,
- c) po ust. 11 dodaje się ust. 11a i 11b w brzmieniu:
- „11a. Do wynajęcia lub dzierżawy w trybie przetargu może być przeznaczony również lokal lub nieruchomość, który nie jest wolny, o ile czas trwania dotychczasowej umowy kończy się przed dniem przetargu. W takim przypadku ryzyko nie zwolnienia lokalu lub nieruchomości przez jego dotychczasowego posiadacza musi zostać ujawnione w ogłoszeniu o przetargu.
- 11b. Przed przeznaczeniem do wynajęcia lub dzierżawy lokalu lub nieruchomości, o których mowa w ust. 11a organizator przetargu może zobowiązać osobę, która zajmuje lokal lub nieruchomość do przedłożenia w określonym terminie, sporządzonego na własny koszt, aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania nieruchomości bądź lokalu, w terminie 5 dni roboczych od dnia przetargu.”,
- d) ust. 12, 13, 14, 15 i 16 otrzymują brzmienie:
- „12. Podpisanie umowy z osobą, która wygrała przetarg, następuje nie później niż w ciągu 7 dni roboczych od dnia przetargu. W przypadku nie opróżnienia lokalu lub nieruchomości, o których mowa w ust. 11a, w terminie 5 dni roboczych od dnia przetargu, oferentowi, który zaproponował najwyższą stawkę lub złożył najkorzystniejszą ofertę, nie służy prawo zawarcia umowy. W przypadku nie podpisania umowy z winy osoby, która wygrała przetarg, wynajmujący lub wdzierżawiający może odstąpić od jej zawarcia - w takim przypadku wpłacone wadium ulega przepadkowi.
13. Protokolarne przejęcie nieruchomości lub lokalu użytkowego następuje w ciągu 3 dni roboczych od daty zawarcia umowy najmu lub dzierżawy. W przypadku protokolarnego nie przejęcia nieruchomości lub lokalu użytkowego wynajmujący lub wdzierżawiający może odstąpić od umowy – w takim przypadku wpłacone wadium ulega przepadkowi. Obowiązek protokolarnego przejęcia nieruchomości lub lokalu użytkowego nie dotyczy sytuacji, gdy dzierżawcą bądź najemcą wyłonionym w trybie przetargu jest osoba, o której mowa w ust. 11b.
14. W przypadku, gdy w terminach określonych w ust. 12 i 13 umowa nie zostanie podpisana bądź nie nastąpi przejęcie nieruchomości lub lokalu wynajmujący lub wdzierżawiający może zawrzeć umowę z osobą, która zaproponowała najwyższą stawkę lub złożyła najkorzystniejszą ofertę, po osobie, która przetarg wygrała, pod warunkiem nie wycofania przez tę osobę wpłaconego wadium.
15. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym w okresie nie dłuższym niż 3 miesiące licząc od dnia jego zamknięcia przeprowadza się drugi przetarg, w którym może zostać obniżona stawka wywoławcza o nie więcej niż 20 %.
16. Dotychczasowy najemca lokalu użytkowego lub dzierżawca nieruchomości, którego łączny okres najmu przedmiotowego lokalu lub dzierżawy przedmiotowej

nieruchomości wynosi, co najmniej 3 lata, posiada pierwszeństwo przed podmiotem wyłonionym w trybie przetargu ustnego, o ile nie posiada zaległości czynszowych, przedłoży na żądanie organizatora przetargu oświadczenie, o którym mowa w ust. 11b, przyjmie wylicytowaną stawkę czynszu oraz wpłaci wadium w wysokości i terminie określonym w ust. 6. Uprawnienie to wymaga ujawnienia w ogłoszeniu o przetargu. Oświadczenie o przyjęciu wylicytowanej stawki należy złożyć w dniu licytacji, po jej zakończeniu do protokołu. W przypadku niespełnienia warunków, o których mowa powyżej, uprawnienie do pierwszeństwa wynajmu lokalu użytkowego lub dzierżawy nieruchomości przestaje wiązać wynajmującego lub wydzierżawiającego, a najemca lub dzierżawca obowiązany jest opróżnić i wydać lokal lub nieruchomość w terminie 5 dni roboczych od dnia przetargu, pod rygorem utraty wadium.”,

e) po ust. 16 dodaje się ust. 16a w brzmieniu:

„16a. Przepis ust. 16 stosuje się odpowiednio w trybie przetargu pisemnego, przy czym prawo pierwszeństwa polega na tym, że dotychczasowy najemca lub dzierżawca, który złożył ofertę spełniającą warunki przetargu lecz nie zaproponował najwyższej stawki czynszu, otrzymuje informację od organizatora przetargu o najwyższej stawce zaproponowanej w ofertach spełniających warunki przetargu i w terminie 3 dni roboczych od dnia powiadomienia o przysługującym mu uprawnieniu może złożyć organizatorowi przetargu oświadczenie o przyjęciu wskazanej stawki jako własnej. Jeżeli dotychczasowy najemca lub dzierżawca złoży oświadczenie o przyjęciu wskazanej stawki, to organizator przetargu dokonując oceny ofert przyjmuje tą ofertę jako najwyżej ocenioną w kryterium „cena”.”;

6) w §16:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Postanowienia ust. 1 mają zastosowanie do nieruchomości i lokali użytkowych przeznaczonych na:

- 1) cele nie związane z działalnością zarobkową w dziedzinie oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, ochrony środowiska, nauki, badań i rozwoju, jak również wychowania, sportu lub turystyki;
- 2) potrzeby administracji rządowej i samorządowej;
- 3) działalność organizacji społeczno-zawodowych;
- 4) organizacji harcerskich i kombatanckich;
- 5) działalność stowarzyszeń i fundacji realizujących zadania własne Gminy;
- 6) cele prowadzonej działalności organizacji pożytku publicznego, opiekuńczej, organizacji przeprowadzających akcje charytatywne;
- 7) cele sakralne;
- 8) rzecz oferentów proponujących najkorzystniejsze warunki najmu lub dzierżawy w stosunku do nieruchomości i lokali użytkowych, na które nie wyłoniono strony umowy w dwukrotnym przetargu oraz najemców takich lokali i dzierżawców takich nieruchomości;
- 9) kontynuację działalności przez najemców i dzierżawców, z którymi zawarte zostały umowy na lokale użytkowe położone w budynkach przeznaczonych do wyburzenia;
- 10) rzecz współmałżonka oraz zstępnych w wypadku dokonania przez najemcę lub dzierżawcę za zgodą wynajmującego cesji uprawnień z umowy najmu lub dzierżawy, pod warunkiem braku zadłużenia czynszowego;
- 11) dojścia i dojazdy do lokali oraz do nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych;

- 12) umieszczenie reklam;
- 13) realizację urządzeń infrastruktury technicznej i inne cele publiczne w rozumieniu ustawy;
- 14) czasowe zajęcie terenu w przypadku prowadzenia robót budowlanych i innych prac towarzyszących, dla których niezbędne jest czasowe władanie terenem;
- 15) zieleń, ogrodnictwo i urządzenia małej architektury;
- 16) cele mieszkalne pod obiektami stanowiącymi nakłady osób fizycznych;
- 17) niepłatne parkingi;
- 18) rozbudowę witryn w lokalach użytkowych;
- 19) budowę garażu nietrwale związanego z gruntem.”,

b) po ust 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Postanowienia ust. 1 mają zastosowanie do nieruchomości i lokali użytkowych wdzierżawianych lub wynajmowanych na rzecz podmiotów, których Gmina jest jedynym właścicielem, lub, w których posiada 100% akcji lub udziałów albo jest organem założycielskim.”,

c) w ust. 4 po pkt 3 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) cesję praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na nabywcę nakładów poniesionych na nieruchomości.”;

7) w § 17:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Umowa najmu lub dzierżawy lokali użytkowych lub nieruchomości wymienionych w § 16 ust. 2 pkt 1- 8, 10-13 i 15-19 oraz ust. 2a i ust. 3 może być zawarta na czas nieoznaczony.”

b) ust. 2 skreśla się;

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na cele określone w § 16 ust. 2 pkt 1, 2, 4, 6 i 7 oraz ust. 2a można zawrzeć umowę użyczenia, która może być zawarta na czas nieoznaczony”;

8) w § 18:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Burmistrz może zmniejszyć wymiar kaucji, bądź zwolnić z obowiązku, o którym mowa w ust. 1”;

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu lub dzierżawy.”;

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3.000 zł najemca lub dzierżawca, winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania nieruchomości bądź lokalu po zakończeniu dzierżawy lub najmu oraz egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają najemcę lub dzierżawcę. W przypadku nie przedłożenia stosownego oświadczenia w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy wdzierżawiający lub wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów

wypowiedzenia, a najemca lub dzierżawca zobowiązany będzie do zapłacenia kary umownej w wysokości ustalonej w umowie.”;

9) w § 19:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Stawkę czynszu ustala się w odniesieniu do 1m² powierzchni nieruchomości lub powierzchni użytkowej lokalu oraz w stosunku do powierzchni wspólnych, bez których nie jest możliwa samodzielność lokalu użytkowego.”;

10) w § 22:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Zgoda wynajmującego lub wdzierżawiającego na podnajem lub pod dzierżawę części nieruchomości lub części lokalu użytkowego może być wyrażona, pod warunkiem, że najemca lub dzierżawca nadal będzie prowadził w nim działalność. Najemca lub dzierżawca za podnajmowaną lub pod dzierżawianą część lokalu użytkowego lub część nieruchomości płaci czynsz podwyższony o kwotę nie niższą niż 30%.”,

b) po ust.1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Zobowiązania i ograniczenia zawarte w ust. 1 i 2 nie mają zastosowania w przypadku najemcy lub dzierżawcy, o którym mowa w § 16 ust. 2a.”;

11) § 24 otrzymuje brzmienie :

„§24. Rada Miejska w Zabłudowie może w drodze uchwały wyrazić zgodę na zawarcie w drodze bez przetargowej umowy obligacyjnej, której przedmiotem jest nieruchomość lub lokale wchodzące do zasobu gminnego.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

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

Przewodniczący Rady

Jan Leszek Wołosewicz